

Построить дом мечты, какие юридические и практические стороны нужно знать

Строительство дома состоит из нескольких стадий. Какие юридические и практические моменты учесть на каждом этапе? Заместитель директора – главный технолог Кадастровой палаты по Карачаево-Черкесской Республике – Наталия Брылина предлагает свои советы.

Первый этап – это выбор участка

Выбор участка зависит от того, какой именно дом будет строиться: с возможностью круглогодичного проживания или только для летнего периода.

Помимо транспортной доступности участка, которую тоже стоит учесть, нужно обратить внимание на предназначение земельного участка. Участок для строительства приобретается для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или для ведения дачного хозяйства и садоводства? Впрочем, при желании прописаться можно будет на любом из этих участков, если дом будет признан пригодным для круглогодичного проживания.

Важный момент, на который стоит обратить внимание при выборе участка, - наличие подведенных коммуникаций (электричества, газопровода и водоснабжения). Участки с подведенной инфраструктурой стоят, безусловно, дороже, но самостоятельное их подведение после покупки участка может обойтись в еще более крупную сумму. Так что здесь тоже важно учитывать предназначение будущего дома. Так, для летнего строения достаточно будет электричества, а вот в доме для круглогодичного проживания без воды и газа не обойтись. Для желающих прописаться в построенном доме наличие инженерной инфраструктуры – это один из обязательных пунктов для признания дома пригодным для круглогодичного проживания.

Определившись с выбором, стоит проверить документы на выбранный земельный участок: правоустанавливающий документ, свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок (выдается Росреестром), кадастровую выписку земельного участка, а также выписку из ЕГРН (единого государственного реестра недвижимости). Выписка нужна для того, чтобы убедиться, что на участок не наложены какие-либо ограничения, например, арест.

После покупки земельного участка нужно пройти процедуру государственной регистрации права собственности. Для этого новому владельцу следует обратиться в многофункциональный центр предоставления услуг «Мои документы».

Второй этап - строительство дома

После приобретения участка и оформления его в собственность можно приступать к строительству жилого строения. Дом нужно расположить на расстоянии не менее 5

метров от границы участка со стороны улицы или не менее 3 метров со стороны проезда. Расстояние до дома соседей должно быть не меньше 6 метров.

Если дом строится на землях индивидуального жилищного строительства (ИЖС), то предварительно нужно будет получить разрешение на строительство от местной администрации. Для получения разрешения в орган местного самоуправления нужно будет предоставить правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, а также план-схему с обозначением места будущего строения.

Построенный дом также подлежит регистрации, причем регистрировать нужно и строения на землях ИЖС, и строения на территории садовых или дачных товариществ. Регистрацию на территории Карачаево-Черкесской Республике осуществляет Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Карачаево-Черкесской Республике