

❖ Присвоение адреса

Для присвоения почтового адреса необходимо обратиться в орган местного самоуправления по месту расположения земельного участка.

❖ Ввод в эксплуатацию и государственная регистрация права собственности на жилой дом

С 01.01.2021 действует упрощенный порядок оформления прав граждан на жилые или садовые дома, построенные на земельном участке, предназначенном для ИЖС или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства не требуется.

Для узаконивания построенного объекта необходимо:

1. Подготовить технический план на жилой дом. Для этого следует обратиться к любому кадастровому инженеру.
2. Подать заявление на постановку на государственный кадастровый учет с одновременной регистрацией права собственности.

Однако, рекомендуем получать **«Уведомление о соответствии планируемого строительства»**, чтобы быть уверенным в том, что вы ничего не нарушаете и строительство не попадает в охранные зоны, а дом строится законно и проблем с его регистрацией не будет.

По вопросам предоставления земельных участков и получения, оформления соответствующих документов необходимо обратиться в органы местного самоуправления.

WWW.ФЖСЯНАО.РФ |



Май, 2024 г.



ФОНД ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА
ЯНАО

ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) — это один из видов разрешенного использования земли. Он позволяет возвести на участке недвижимость для проживания. Категория земель, подходящая для ИЖС — земли населенных пунктов.

Дом на участке для ИЖС должен соответствовать нескольким критериям (п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ):

- не больше трех надземных этажей,
- не выше 20 метров,
- состоит из комнат и помещений вспомогательного использования,
- используется для бытовых нужд одной семьи,
- расположен отдельно от другой недвижимости.

Первое, что нужно узнать перед покупкой участка: действительно ли земля предназначена для ИЖС.

Во избежание рисков по строительству объекта ИЖС, в том числе по установленным ограничениям в границах земельного участка, по соответствию расположения жилого дома в границах места допустимого размещения объекта и соответствию его параметров к предельным параметрам разрешенного строительства, установленным правилами землепользования и застройки, возможно получение градостроительного плана земельного участка, который будет содержать всю необходимую информацию.

Перед сделкой изучите генеральный план местности, на которой расположен участок. Из него можно узнать, что уже сейчас находится рядом с ним или появится в будущем.

Обратите внимание на охранные зоны, в которые входит участок. Охранные зоны расположенных рядом с землей электросетей, газопровода или водопровода могут накладывать ограничения на строительство.

Как получить земельный участок под ИЖС?

- ✓ Приобрести на собственные или кредитные средства.
- ✓ Стать участником программы «Арктический гектар» (программа действует до 2040 года).
- ✓ Вступить в жилищно-строительный кооператив с господдержкой (многодетные семьи, молодые ученые, работники образования, работники здравоохранения, госслужащие, военнослужащие и работники оборонно-промышленного комплекса, сотрудники органов внутренних дел Российской Федерации и др.)
- ✓ Бесплатный земельный участок многодетным семьям, состоящим на учете нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.
- ✓ Предоставление земельного участка для ИЖС в границах населенного пункта военнослужащим, лицам, заключившим контракт о пребывании в добровольческом формировании, содействующем выполнению задач, возложенных на Вооруженные Силы России, и лицам, проходящим (проходившим) службу в войсках национальной гвардии России и имеющим специальные звания полиции, удостоенным звания Героя России или награжденным орденами России за заслуги, проявленные в ходе участия в специальной военной операции, и являющимся ветеранами боевых действий.
- ✓ Бесплатный земельный участок гражданам, указанным в Федеральном законе о Героях Социалистического Труда, Героях Труда Российской Федерации и полных кавалерах ордена Трудовой Славы и Законе Российской Федерации о Героях Советского Союза, Героях Российской Федерации и полных кавалерах Ордена Славы.
- ✓ Бесплатный земельный участок гражданам, работающим по установленным региональным законом специальностям в сфере здравоохранения, образования, культуры, строительства, сельского хозяйства, электроэнергетики.

Основные этапы строительства:

- ❖ Выбор участка
 - учесть транспортную доступность, наличие подъездных путей;
 - размер участка выбирается исходя из площади будущего дома;
 - уточнить наличие социальной инфраструктуры: детский сад, школа, поликлиника;
 - наличие инженерных коммуникаций: водопровод, электричество, газ.

❖ Выбор технологии строительства (типа дома)

- можно выделить три основные технологии:

- дома из кирпича, камня, ячеистого бетона или блоков
- каркасные дома, в том числе дома из СИП-панелей
- деревянные дома, срубы

❖ Планировка участка и подготовка проекта

Проект можно составить самостоятельно или заказать в архитектурной компании.

Какие параметры важно определить при выборе проекта:

- планировка
- количество и площадь комнат
- количество санузлов
- конфигурация дополнительных помещений (гардеробная, топочная, кладовая)
- форма крыши
- форма окон

❖ Строительство жилого дома (своими силами или с помощью подрядчика)

Можно осуществлять строительство своими силами, а можно выбрать одну подрядную организацию, которая построит дом «под ключ» или для каждого отдельного вида работ пользоваться услугами разных компаний. Рекомендуем заключать договор строительного подряда с выбранной организацией.

Поэтапно процесс строительства дома будет выглядеть следующим образом:

- ▶ заливка фундамента
- ▶ возведение стен
- ▶ монтаж крыши
- ▶ установка окон и наружных дверей
- ▶ отделка фасада
- ▶ прокладка труб, разводка проводов и внутренняя отделка

