

Памятка застройщика

1. Как получить разрешение на строительство индивидуального жилого дома?

Разрешение на строительство представляет собой документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в отдел ЖКХ, газификации и производственных отраслей Администрации Белозерского района заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагает копии следующих документов:

- 1) **правоустанавливающие документы на земельный участок (договор дарения, договор аренды земельного участка и т.п.);**
- 2) **градостроительный план земельного участка;**
- 3) **схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.**

Отдел ЖКХ, газификации и производственных отраслей Администрации Белозерского района в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводят проверку требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям;
- 3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов, торговых павильонов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения.

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен отделом ЖКХ, газификации и производственных отраслей Администрации Белозерского района, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно

быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

2. Как получить градостроительный план земельного участка?

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительный план является необходимым документом для получения разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

Для получения градостроительного плана застройщик направляет в отдел ЖКХ, газификации и производственных отраслей Администрации Белозерского района заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка. К указанному заявлению прилагает копии следующих документов:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок (договор дарения, договор аренды земельного участка и т.п.);

2) технический паспорт (если на земельном участке, где ведется строительство, уже имеется дом).

Отдел ЖКХ, газификации и производственных отраслей Администрации Белозерского района в течение 20 дней со дня получения заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка:

1) проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

3) выдают градостроительный план.

3. Схема планировочной организации земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства оформляется застройщиком самостоятельно. Она должна соответствовать требованиям градостроительного плана. Схема представляет собой чертеж земельного участка с обозначением существующих и планируемых объектов капитального строительства на данном участке, подъездов к нему, проходящих улиц. Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства (реконструкции) является одним из необходимых документов для получения разрешения на строительство (реконструкцию).