**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»**

**ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: [fgu18@18.kadastr.ru](mailto:fgu18@18.kadastr.ru)

**Как построить дом по всем правилам?**

Еще пару десятилетий назад жизнь в городе отличалась более высоким уровнем комфорта, чем в частном доме.  Совершенствование телекоммуникационных технологий, рост автомобилизации, появление новых строительных материалов изменило ситуацию. Сегодня комфорт проживания в частном доме зачастую выше, чем в квартире и дополняется экологичным окружением, собственным участком, независимостью от коммунальных служб. Поэтому количество желающих построить дом растет с каждым годом.

Какие требования законодательства нужно соблюсти и на что следует обратить внимание, чтобы сделать это по всем правилам – рассказывает заместитель директора филиала кадастровой палаты по Удмуртской Республике Екатерина Рублева.

Категория земель

Все земли делятся на категории в зависимости от их целевого назначения. Именно это понятие отделяет земли населенных пунктов от земель иного целевого использования (лесного и водного фондов, промышленности и т.д). Если вы собираетесь строить дом для постоянного проживания и получить в нем прописку, лучше всего подойдет категория «земли населенных пунктов».

Разрешенное использование

Следует убедиться, что участок расположен в территориальной зоне, в которой одним из основных видов разрешенного использования является индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Эти сведения можно узнать из документов территориального планирования, которые находятся в местной администрации и размещены на ее официальном сайте. К примеру, случае если участок расположен в зоне, предназначенной для многоэтажной жилой застройки, то, как правило, строить индивидуальный жилой дом на нем нельзя.

Сведения о границах земельного участка и его местоположении

Желательно, чтобы границы участка были определены и координаты закреплены на местности. Это обезопасит от неприятных сюрпризов, например при установлении отступов от границ участка при строительстве дома. Кроме того, межевание позволит избежать возможных споров о границах.

*Какие документы нужны для строительства дома?*

Необходимо разрешение на строительство, которое выдает администрация города или сельское поселение. Отсутствие разрешения на строительство является препятствием для постановки на кадастровый учет индивидуальных жилых домов и, как следствие, для регистрации права на дом.

*Где нельзя строить дом?*

Жилой дом не разрешается строить на землях для сельхозпроизводства, огородничества и на участках, входящих в зоны с особыми условиями использования территорий. Например, в охранных зонах магистральных трубопроводов, в зонах объектов системы газоснабжения, электросетевого хозяйства, водоохранных зонах.

Соблюдение всех вышеуказанных требований законодательства позволит вам избежать проблем с регистрацией прав на постройку, оформить постоянную прописку и оградит от споров с соседями.

Заместитель начальника ТО филиала ФГБУ ФКП Росреестра по УР Шалимова Т.В.