

**Разрешение на строительство требуется!**

В связи с вступлением 01.01.2017 в силу Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав объектов индивидуального жилищного строительства необходимы два документа: технический план и правоустанавливающий документ на земельный участок.

При этом, сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, указываются в техническом плане на основании разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются одновременно.

Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации установленным требованиям, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка ([ч. 4 ст. 51](consultantplus://offline/ref=4B07ED52BC8E77D3401B55CDC432B627934FD1227DCEB592606422BAFA03DD4BC0542C03E30BN1XBL) [Градостроительного кодекса Российской Федерации](consultantplus://offline/ref=7F008ACE8ED0AC0AC4A46010A56583CDDD75967C3A65C4BE9954757DFD7E1F960A8A3DE94F8FF0Z4M) (далее - ГрК РФ)).

Согласно [ч. 17 ст. 51](consultantplus://offline/ref=4B07ED52BC8E77D3401B55CDC432B627934FD1227DCEB592606422BAFA03DD4BC0542C03E20B147DNFX3L) ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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;

строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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;

иных случаях, если в соответствии с ГрК РФ, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

За строительство или реконструкцию объекта капитального строительства, осуществляемые без полученного в обязательном порядке разрешения, [ст. 9.5](consultantplus://offline/ref=4B07ED52BC8E77D3401B55CDC432B627934FD1247AC4B592606422BAFA03DD4BC0542C0AEBN0X8L) [Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях](consultantplus://offline/ref=738FAF1AA38934731994675DCB39F29E9F7CB5862A506EDE389B2596F1ED2299A760F33DC3F99D92JEq7I) предусматривает административная ответственность.

Помимо этого, здание, сооружение или иное другое строение, возведенное или созданное без получения на это необходимого разрешения, признается в соответствии со [ст. 222](consultantplus://offline/ref=4B07ED52BC8E77D3401B55CDC432B627934FD1227CCAB592606422BAFA03DD4BC0542C03E20A1D76NFX2L) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) самовольной постройкой и подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, за исключением предусмотренных [ГК](consultantplus://offline/ref=4B07ED52BC8E77D3401B55CDC432B627934FD1227CCAB592606422BAFAN0X3L) РФ случаев.

Однако право собственности на такую постройку может быть признано судом в случаях, предусмотренных п. 3 [ст. 222](consultantplus://offline/ref=4B07ED52BC8E77D3401B55CDC432B627934FD1227CCAB592606422BAFA03DD4BC0542C03E20A1D76NFX2L) ГК РФ.