**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 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ)).

Согласно ч. 17 ст. 51 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 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях 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 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) самовольной постройкой и подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, за исключением предусмотренных ГК РФ случаев.

Однако право собственности на такую постройку может быть признано судом в случаях, предусмотренных п. 3 ст. 222 ГК РФ.