**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА САМОВОЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

В 2017 году значительно возросло количество выявленных прокуратурой Пермского района административных правонарушений, ответственность за которые предусмотрена ч.1 ст.9.5 КоАП РФ – строительство объектов капитального строительства без разрешения на строительство.

Объекты индивидуального жилищного строительства (далее - ИЖС) являются объектами капитального строительства, для которых до начала строительства требуется получение разрешения на строительство в уполномоченном органе местного самоуправления.

Уполномоченным органом на выдачу разрешения на строительство на территории Пермского муниципального района является Управление архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района.

К объектам индивидуального жилищного строительства относятся отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи ([ч. 3 ст. 48](consultantplus://offline/ref=1ADAD225F74FCE9251BD98DC88ED862E6A403F2FF853398B7A4EF7DD03B00F352B6B9B7FA15D7EB2I3JCN)ГрК РФ).

Для получения разрешения на строительство необходимо ([ч. 9](consultantplus://offline/ref=1ADAD225F74FCE9251BD98DC88ED862E6A403F2FF853398B7A4EF7DD03B00F352B6B9B78A0I5J5N), [10.2 ст. 51](consultantplus://offline/ref=1ADAD225F74FCE9251BD98DC88ED862E6A403F2FF853398B7A4EF7DD03B00F352B6B9B7FA75CI7JCN)ГрК РФ; [п. 12 ст. 60](consultantplus://offline/ref=1ADAD225F74FCE9251BD98DC88ED862E6A403F2AF05A398B7A4EF7DD03B00F352B6B9B76A9I5JAN) Закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ):

- заявление на выдачу разрешения;

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство;

- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта ИЖС (в том числе подъездов и проходов к нему). Схема может быть подготовлена самостоятельно от руки в виде эскиза;

- описание внешнего облика объекта ИЖС в случае, если строительство или реконструкция объекта ИЖС планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случая использования типового архитектурного решения (об использовании типового решения должно быть указано в заявлении).

Также вам понадобится документ, удостоверяющий личность.

В течение 7 дней уполномоченным органом принимается решение о выдаче или отказе в выдаче разрешения на ИЖС (с указанием причин) ([ч. 11 ст. 51](consultantplus://offline/ref=1ADAD225F74FCE9251BD98DC88ED862E6A403F2FF853398B7A4EF7DD03B00F352B6B9B7FA15C76B2I3JAN)ГрК РФ).

Основаниями для отказа в выдаче разрешения на ИЖС являются в том числе отсутствие права у заявителя на получение разрешения на строительство, несоответствие представленных документов требованиям к строительству объекта ИЖС, установленным на дату выдачи предоставленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или несоответствие описания внешнего облика объекта ИЖС предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям ([ч. 13 ст. 51](consultantplus://offline/ref=1ADAD225F74FCE9251BD98DC88ED862E6A403F2FF853398B7A4EF7DD03B00F352B6B9B7CA6I5JAN)ГрК РФ).

Отказ можно оспорить в судебном порядке ([ч. 14 ст. 51](consultantplus://offline/ref=1ADAD225F74FCE9251BD98DC88ED862E6A403F2FF853398B7A4EF7DD03B00F352B6B9B7FA15C76B2I3J9N)ГрК РФ).

[Разрешение](consultantplus://offline/ref=1ADAD225F74FCE9251BD98DC88ED862E69453920F659398B7A4EF7DD03B00F352B6B9B7FA15C7EB0I3JDN) на строительство выдается без взимания платы, срок действия - 10 лет ([ч. 15](consultantplus://offline/ref=1ADAD225F74FCE9251BD98DC88ED862E6A403F2FF853398B7A4EF7DD03B00F352B6B9B7DA3I5J9N), [19 ст. 51](consultantplus://offline/ref=1ADAD225F74FCE9251BD98DC88ED862E6A403F2FF853398B7A4EF7DD03B00F352B6B9B7DA3I5J4N)ГрК РФ).

Жилой дом считается построенным незаконно, если он возведен (создан) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо дом возведен (создан) без необходимых на то разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (п. 1 ст. 222 ГК РФ).

Получение разрешения на строительство в целях строительства жилого строения на садовом или дачном земельном участке не требуется, однако оно является обязательным для строительства объекта индивидуального жилищного строительства (п. 1 ч. 17, ч. 2 ст. 51 ГрК РФ; Письмо Минэкономразвития России от 09.09.2016 № Д23и-4285).

За незаконное строительство жилого дома предусмотрена гражданско-правовая и административная ответственность.

Незаконно возведенный жилой дом подлежит сносу построившим его лицом или за его счет, кроме следующих случаев (п. п. 2 - 4 ст. 222 ГК РФ):

- право собственности на него признано в установленном законом порядке;

- органом местного самоуправления городского округа (муниципального района) принято решение о сносе самовольной постройки в случаях и порядке, предусмотренных законом.

Лицо может быть привлечено к административной ответственностипо ст. ст. 7.1, 8.1, ч. 1, 2 ст. 9.4, ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ в виде:

1) наложение штрафа в размере от 1% до 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 5 000 руб. (если кадастровая стоимость земельного участка определена) или в размере от 5 000 до 10 000 руб. (если кадастровая стоимость земельного участка не определена) - за использование земельного участка при отсутствии прав на него;

2) предупреждение или наложение штрафа в размере от 1 000 до 2 000 руб. - за несоблюдение экологических требований при строительстве;

3) предупреждение или наложение штрафа в размере от 1 000 до 2 000 руб. - за нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий при строительстве либо нарушение установленных обязательных требований к зданиям и сооружениям при строительстве, в том числе при применении строительных материалов (изделий).

Если данные нарушения повлекли отступление от проектных значений здания, затрагивают характеристики надежности и безопасности объектов строительства либо создали угрозу или повлекли причинение вреда жизни или здоровью граждан, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, налагается штраф в размере от 2 000 до 4 000 руб.;

4) наложение штрафа в размере от 2 000 до 5 000 руб. - за строительство объекта капитального строительства без разрешения на строительство, если его получение обязательно.

В случае нарушения прав других собственников в результате незаконного строительства жилого дома эти собственники могут, в частности, обратиться (п. 4 ст. 222, ст. 304 ГК РФ; ст. 10 Закона от 17.01.1992 № 2202-1):

- в суд с иском о сносе самовольной постройки за счет средств лица, возводившего жилой дом, при наличии нарушений прав собственников;

- в прокуратуру с жалобой на нарушение закона;

- в органы местного самоуправления с жалобой.

Прокуратура Пермского района