Давайте, для начала выясним, что такое предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков? Что такое параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости, а также попробуем разобраться, для чего они устанавливаются в правилах землепользования и застройки?

Правовой основой установления предельных размеров земельных участков и пределов разрешенного строительства объектов недвижимости является Градостроительный кодекс Российской Федерации. Практическую основу установления данных пределов составляет градостроительный регламент, разрабатываемый конкретно для каждой территории органами государственной власти и органами местного самоуправления, для ее рационального использования, застройки и планировки.

Установление предельных параметров объектов капитального строительства, в первую очередь, определяет возможные варианты их строительства и реконструкции. Данные варианты застройщик вправе выбрать самостоятельно.

При этом он обязан учитывать условия и ограничения, установленные соответствующими градостроительными регламентами, например, минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельную высоту, максимальный процент застройки в границах своего земельного участка.

Использование земельных участков также допустимо только в рамках градостроительного регламента, который устанавливает их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры, а также возможные виды разрешенного использования.

Установление данных параметров, прежде всего влияет на правовое и рациональное использование земельных участков. При отсутствии данных ограничений земельные участки образовывались бы «хаотичным» образом, что привело бы к ситуации, при которой они стали бы непригодными для их полноценного использования.

Итак, если у вас в планах приобрести, поделить (объединить) земельный участок, либо сделать реконструкцию своего дома или построить новый дом, первое и самое важное, на что вы должны обратить внимание - это параметры, установленные градостроительными регламентами для вашей территории, как для земельных участков, так и для объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты являются обязательными для применения всеми участниками земельных отношений, вне зависимости от форм собственности и прав!

Несоблюдение установленных параметров и размеров может повлечь за собой немало проблем, решение которых потребует еще больше трудозатрат и вложений.

Например, земельные участки, площадь которых, не соответствует установленным размерам, не подлежат государственной регистрации, что исключает возможность их застройки и выполнение с ними тех или иных действий. В этом случае органы местного самоуправления могут отказать в утверждении схемы расположения земельного участка или проекта межевания.

В отношении объектов капитального строительства, при несоблюдении разрешенных параметров, может быть отказано в выдаче разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, например, если не соблюдены противопожарные, санитарные нормы между соседними зданиями, нормы инсоляции.

Важно отметить, что орган регистрации прав осуществляет проверку соблюдения установленных параметров для объектов недвижимости, и при выявлении нарушений осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора.