

Об организации взаимодействия органа регистрации прав с органами местного самоуправления

**в связи с введением уведомительного
порядка строительства, реконструкции
объектов ИЖС и садовых домов**

Доклад подготовлен
филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по
Краснодарскому краю
20.09.2018

С 04.08.2018

Федеральным законом от 03.08.2018 №340-ФЗ
«О внесении изменений в Градостроительный
кодекс РФ и отдельные законодательные
акты РФ»

Введен уведомительный порядок
строительства и реконструкции объектов
ИЖС и садовых домов

Изменен порядок ГКУ и ГРП на них

Параметры объекта ИЖС (п.39 ст.1 ГК)

- 1) В здании не более 3 надземных этажей
(цокольный, подвальный и подземный этажи не являются надземными)
- 2) Высота здания - не более 20 метров
- 3) Состав здания - комнаты и помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием граждан
- 4) Здание не предназначено для раздела на иные
ОН

Параметры объекта ИЖС (п.39 ст.1 ГК)

применяются:

□ к жилым домам на приусадебных ЗУ
(ч.2 ст.4 Закона №112-ФЗ)

□ к жилым домам на дачных ЗУ и жилым строениям на садовых ЗУ, возводимых до
01.01.2019

(ч.2 ст.16 Закона №340-ФЗ)

□ к жилым домам или садовым домам на садовых ЗУ, возводимых с 01.01.2019

(ч.1 ст.23 Закона №217-ФЗ)

Для строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

не требуется:

□ Проектная документация

(ч.3 ст.48 ГК)

□ Разрешение на строительство

(п.1 и п.1.1 ч.17 ст.51 ГК)

□ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

(ч.15 ст.55 ГК)

До строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

Уведомление о планируемом
строительстве или
реконструкции объекта ИЖС или
садового дома
(ч.1 ст.51.1 ГК)

З
а
с
т
р
о
й
щ
и
к



направляет



О
М
С
У

До строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

К уведомлению о планируемом строительстве, реконструкции прилагаются: (ч.3 ст.51.1 ГК)

- 1) правоустанавливающие документы на ЗУ (если права не зарегистрированы в ЕГРН)
- 2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика (если направлено представителем застройщика)
- 3) заверенный перевод документов о гос. регистрации (если застройщик иностранное юр. лицо)
- 4) описание внешнего облика ОКС (если в границах территории истор. поселения и нет утв. типового архитектурного решения)

До строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

При отсутствии в уведомлении
о планируемом строительстве
или реконструкции сведений
или документов
(ч.6 ст.51.1 ГК)

З
а
с
т
р
о
й
щ
и
к



возвращает без
рассмотрения (3 р/д)



О
М
С
У

До строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

Проверка и
подготовка Уведомления о
соответствии или Уведомления
о несоответствии
(ч.7 ст.51.1 ГК)

З
а
с
т
р
о
й
щ
и
к



направляет в
течение 7/20 р/д



О
М
С
У

До строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

**Получение застройщиком уведомления о
соответствии,
не получение застройщиком никакого
уведомления
считается согласованием ОМСУ и
дает право застройщику осуществлять
строительство, реконструкцию ОКС
в течение 10 лет, в том числе при переходе
права на ЗУ
(ч.13 ст.51.1 ГК)**

До строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

Если застройщик от ОМСУ:

□ получил уведомление о соответствии

□ не получил уведомление о несоответствии,

**то в дальнейшем при признании судом
построенного, реконструированного ОКС
самовольной постройкой,**

**убытки застройщику по сносу или
приведению в соответствие**

возмещает казна ОМСУ

(ч.15 ст.51.1 ГК)

Строительство, реконструкция объекта ИЖС или садового дома

Уведомление об изменении
параметров планируемого
строительства или
реконструкции ОКС
(ч.14 ст.51.1 ГК)

З
а
с
т
р
о
й
щ
и
к



направляет



О
М
С
У

После строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

**Уведомление об окончании
строительства или
реконструкции объекта ИЖС или
садового дома
(ч.16 ст.55 ГК)**

**З
а
с
т
р
о
й
щ
и
к**



**направляет в
течение месяца**



**О
М
С
У**

После строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

В уведомлении об окончании строительства, реконструкции:

(ч.16 ст.55 ГК)

□ сведения о застройщике

□ сведения о ЗУ

□ сведения об ОКС

□ почтовый и (или) электронный адрес

□ сведения о том, что ОКС не предназначен для
раздела на самостоятельные ОН

□ сведения об оплате гос. пошлины за
осуществление ГРП

После строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

К уведомлению об окончании
строительства, реконструкции прилагаются:

(ч.16 ст.55 ГК)

1) документ, подтверждающий полномочия
представителя застройщика

(если направлено представителем застройщика)

2) заверенный перевод документов о гос.
регистрации

(если застройщик иностранное юр. лицо)

3) технический план здания

4) соглашение об определении долей в праве общей
долевой собственности на построенный или
реконструированный ОКС

(если 2 и более правообладателей ЗУ)

Технический план

Подготавливается на основании:

(ч.11.1 ст.24 Закона №218-ФЗ, ч.4 ст.16 Закона №340-ФЗ)

□ уведомление застройщика о планируемом строительстве, реконструкции

□ уведомление застройщика об изменении параметров планируемого строительства, реконструкции (при наличии)

□ уведомление ОМСУ о соответствии планируемых к строительству, реконструкции параметров (при наличии)

□ декларация об ОН

□ разрешение на строительство
□ проектная документация или декларация об ОН

Технический план

Подготавливается:
(ч.12 ст.24 Закона №218-ФЗ)

Всегда в форме электронного документа и заверяется УКЭП кадастрового инженера

Дополнительно (если предусмотрено договором подряда) в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера.

В ОРП технический план представляется только в форме электронного документа

(ч.4 ст.21 Закона №218-ФЗ)

После строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

При отсутствии в уведомлении
сведений, документов; при
истечении 10 лет; не направлении
уведомления о планируемом
строительстве, реконструкции
(ч.17 ст.55 ГК)

З
а
с
т
р
о
й
щ
и
к



возвращает без
рассмотрения (3 р/д)



О
М
С
У

После строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

Проверка и
подготовка Уведомления о
соответствии или о
несоответствии
(ч.19 ст.55 ГК)

З а с т р о и щ и к



направляет в
течение 7р/д



О М С У

После строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

Кроме застройщика, копия уведомления о несоответствии
направляется в течение 7 р/д:
(ч.21 ст.55 ГК)

□ в ОРП и в ОГВ субъекта РФ, уполномоченный на
осуществление госстройнадзора
(если по основанию п.1 ч.20 ст. 55 Град.кодекса)

□ в ОРП, в ОГВ субъекта РФ, уполномоченный на осуществление
госстройнадзора, в ОГВ субъекта РФ, уполномоченный в
области охраны объектов культурного наследия
(если по основанию п.2 ч.20 ст. 55 Град.кодекса)

□ в ОРП, в ФОГВ, уполномоченный на осуществление
госземнадзора, в ОМСУ, осуществляющий муниципальный
земконтроль
(если по основанию п.3 и п.4 ч.20 ст. 55 Град.кодекса)

После строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

Для Управления Росреестра по Краснодарскому
краю

(которое является и ОРП и ФОГВ,
уполномоченным на осуществление
госземнадзора)

уведомления о несоответствии построенного,
реконструированного объекта

направляются по адресу:

filial@23.kadastr.ru

После строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

**Копии всех 7 видов уведомлений
подлежат размещению ОМСУ
в дела о застроенных и подлежащих
застройке земельных участках,
являющихся частью ИС ОГД
(п.12.1-12.3 ч.5 ст.56 ГК)**

После строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

**Согласно письму Минстроя России
от 16.08.2018 № 35116-ВЯ/09
до утверждения форм уведомлений
допускается их направление с соблюдением
требований к содержанию и к составу
прилагаемых документов, установленных
статьями 51.1 и 55 Град.кодекса**

ГКУ и ГРП объекта ИЖС или садового дома

П
Р
О



При соответствии – в течение 7
р/д в электронной форме (ч.1.2
ст.19 Закона №218-ФЗ)

направляет заявление о
ГКУ и ГРП и документы

З
а
с
т
р
о
й
щ
и
к



информирует о
направлении заявления

О
М
С
У



ГКУ и ГРП объекта ИЖС или садового дома

К заявлению должны быть приложены:

(ч.1.2 ст.19 Закона №218-ФЗ):

- уведомление об окончании строительства или реконструкции**
- технический план здания**
- соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенный или реконструированный ОКС (если ЗУ принадлежит двум и более гражданам)**

ГКУ и ГРП объекта ИЖС или садового дома

П
Р
О



З
а
с
т
р
о
й
щ
и
к



Если причина-отсутствие сведений, документов, ОМСУ запрашивает их в других органах или у застройщика для представления в ОРП (ч.22 ст.29 Закона №218-ФЗ)

уведомление о возврате
без рассм. или о приост.

информирует в течение
5 р/д



О
М
С
У

ГКУ и ГРП объекта ИЖС или садового дома

П
Р
О



З
а
с
т
р
о
й
щ
и
к



направляет
заявление

В случае не направления
заявления о ГКУ и ГРП и
документов (ч.1.2 ст.19 Закона
№218-ФЗ)

запрос в течение 3р/д,
документы в течение 2 р/д

О
М
С
У



ГКУ и ГРП объекта ИЖС или садового дома

Кол-во запросов, направленных ОРП в ОМСУ	Ответ не поступил	Поступило уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС и технический план	Поступило уведомление о несоответствии построенного или реконструированного объекта ИЖС	Поступил ответ о не направлении застройщиком уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС и технического плана
692	447	14	0	231

ОМСУ, куда направлен запросы	Ответ не получен
Администрация Прикубанского внутригородского округа города Краснодара	49
Администрация муниципального образования город Новороссийск	36
Администрация муниципального образования Северский район	31
Администрация муниципального образования Динской район	28
Администрация муниципального образования Темрюкский район	22
Администрация муниципального образования Тимашевский район	22
Администрация муниципального образования Белореченский район	20

ГКУ и ГРП объекта ИЖС или садового дома

ГКУ и ГРП приостанавливаются в случае:

□ не поступления ответа от ОМСУ
(п.9 ч.1 ст.26 Закона №218-ФЗ)

□ ответа ОМСУ о не поступлении к нему от застройщика уведомления об окончании строительства, реконструкции
(п.59 ч.1 ст.26 Закона №218-ФЗ)

□ направления ОМСУ в ОРП уведомления о несоответствии построенного, реконструированного объекта
(п.58 ч.1 ст.26 Закона №218-ФЗ)

Переходные положения

Если у застройщика есть разрешение на строительство объекта ИЖС
не требуется уведомлять ОМСУ о начале строительства/реконструкции, но об окончании строительства/реконструкции объекта ИЖС застройщик должен уведомить ОМСУ

(ч.4 ст.16 Закона №340-ФЗ)

Переходные положения

**Правообладатель ЗУ
(дачного, садового, ИЖС, приусадебного),
на которых до 04.08.18 начато
строительство/реконструкция жилого дома,
жилого строения, объекта ИЖС,
вправе до 01.03.19 направить в ОМСУ
уведомление о планируемом
строительстве/реконструкции жилого дома,
жилого строения или объекта ИЖС
(ч.5 ст.16 Закона №340-ФЗ)**

Переходные положения

До 01.03.2019

**продолжается осуществление ГКУ и ГРП на
жилые строения на садовых ЗУ,
жилые дома на дачных ЗУ,
без направления
уведомления о планируемом строительстве,
реконструкции и
уведомления об окончании строительства,
реконструкции указанных объектов
(ч.7 ст.16 Закона №340-ФЗ)**

Спасибо за внимание

Доклад подготовлен
филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по
Краснодарскому краю