

Порядок осуществления строительства объектов ИЖС и садовых домов (жилых строений)

В целях строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома (жилого строения) застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство ОГВ, ОМС, в том числе через МФЦ, либо направляет посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или Единого портала уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома* (далее - уведомление о планируемом строительстве)



По результату проверки соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС, а также допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома в соответствии с разрешенным использованием ЗУ и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство ОГВ, ОМС в течение **семи рабочих дней** со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, за исключением случая, предусмотренного частью 8 статьи 51.1 Градостроительного Кодекса РФ направляет:



уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на ЗУ

не отвечает (считается согласованием, дающим право осуществлять строительство)

уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на ЗУ

Строительство разрешено в течение 10 лет

Строительство запрещено

*До 01.01.2019 п. 1.1 ч. 1 ст. 15 (в ред. ФЗ от 03.08.2018 N 340-ФЗ) в части жилых и садовых домов, строящихся, реконструируемых на садовых участках, применяется к жилым домам и жилым строениям, строящимся и реконструируемым на дачных и садовых земельных участках.

В срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в ОГВ, ОМС, в том числе через МФЦ, либо направляет посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или Единого портала уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома (далее - *уведомление об окончании строительства*).

К уведомлению об окончании строительства прилагаются:

- 1) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика (при необходимости)
- 2) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо;
- 2) технический план объекта ИЖС или садового дома;
- 3) заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект ИЖС или садовый дом в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект ИЖС или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

Также уведомление об окончании строительства должно содержать сведения об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, о способе направления застройщику уведомления о соответствии (несоответствии) построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства.



ОГВ, ОМС в течение **семи рабочих дней** со дня поступления уведомления об окончании строительства:

1. проводит проверку соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома
2. проверяет путем осмотра объекта ИЖС или садового дома соответствие внешнего облика объекта ИЖС или садового дома описанию внешнего вида таких объекта или дома, являющемуся приложением к уведомлению о планируемом строительстве, в случае строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в границах исторического поселения федерального или регионального значения
3. проверяет соответствие вида разрешенного использования объекта ИЖС или садового дома виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве
4. проверяет допустимость размещения объекта ИЖС или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ на дату поступления уведомления об окончании строительства
5. направляет застройщику способом, указанным в уведомлении об окончании строительства, уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления.



ОГВ, ОМС в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома при отсутствии предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта ИЖС или садового дома требованиям **обязан** направить указанное уведомление в орган регистрации прав на такие объект ИЖС или садовый дом и прилагаемые к нему документы (ст. 19 Федерального Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 года)



Копия уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в течении 7 рабочих дней направляется в орган регистрации прав, а также:

1. в орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному [пунктом 1](#) или [2 части 20](#) статьи 55 ГрК РФ.
2. в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному [пунктом 2 части 20](#) статьи 55 ГрК РФ;
3. в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному [пунктом 3](#) или [4 части 20](#) статьи 55 ГрК РФ.