

Уведомительный порядок строительства и реконструкции объектов ИЖС и садовых домов

и обзор иных изменений законодательства

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по
Краснодарскому краю
22.08.2018

С 04.08.18 Федеральным законом от 03.08.18 №340-ФЗ введены:

Понятие «объект ИЖС»

**Поведомительный порядок начала и окончания
строительства/реконструкции объекта ИЖС
или садового дома**

**Побязанность ОГВ и ОМСУ по окончании
строительства/реконструкции направлять в
ОРП заявление о ГКУ и ГРП объекта ИЖС или
садового дома**

**Пдва новых основания для приостановления
ГКУ и ГРП в отношении объектов ИЖС или
садовых домов**

**С 04.08.18 Федеральным законом
от 03.08.18 №340-ФЗ введены:**

Понятие «снос ОКС»

**Глава 6.4 Град. кодекса, регулирующая
порядок сноса ОКС**

Снос ОКС –

**ликвидация ОКС путем его разрушения,
разборки или демонтажа ОКС, в т.ч. его
частей (за искл. разрушения вследствие
природных явлений, противоправных
действий)**

**С 04.08.18 Федеральным законом
от 03.08.18 №340-ФЗ введены:**

Понятие «снос ОКС»

**Глава 6.4 Град. кодекса, регулирующая
порядок сноса ОКС**

**Снос ОКС осуществляется на основании
решения:**

**Собственника ОКС или застройщика
Суда или ОМСУ**

**С 04.08.18 Федеральным законом
от 03.08.18 №340-ФЗ введены:**

Понятие «снос ОКС»

**Глава 6.4 Град. кодекса, регулирующая
порядок сноса ОКС**

**Для сноса необходим
проект организации работ по сносу ОКС
(за искл. сноса: гаража физ. лица, объектов
на садовом ЗУ, объекта ИЖС, объекта, не
являющегося ОКС)**

**С 04.08.18 Федеральным законом
от 03.08.18 №340-ФЗ введены:**

Понятие «снос ОКС»

**Глава 6.4 Град. кодекса, регулирующая
порядок сноса ОКС**

**При сносе ОКС в целях строительства
другого ОКС или реконструкции ОКС, снос
ОКС осуществляется в порядке,
установленном главой 6 Град. кодекса (в
проектную документацию включается
соответствующий раздел)**

С 04.08.18 Федеральным законом от 03.08.18 №340-ФЗ введены:

**□нормы об изъятии ЗУ (части ЗУ) у
правообладателя, не осуществившего снос
или приведение самовольной постройки в
соответствие с требованиями**

**□обязанность правообладателя ЗУ
осуществлять на ЗУ строительство/
реконструкцию ОКС в соответствии с
требованиями град. законодательства**

**□обязанность ОМСУ снести самовольную
постройку в ряде случаев**

С 04.08.18 и 01.01.19 Федеральным законом от 03.08.18 №342-ФЗ:

□ корректируется понятие «объект капитального строительства»

□ вводится понятие «некапитальные строения, сооружения»

ОКС –
здание, строение, сооружение, ОНС за искл.
некапитальных строений, сооружений и
неотделимых улучшений ЗУ (замошение,
покрытие и другие)

С 04.08.18 и 01.01.19 Федеральным законом от 03.08.18 №342-ФЗ:

□ корректируется понятие «объект капитального строительства»

□ вводится понятие «некапитальные строения, сооружения»

Некапитальные строения, сооружения – объекты, которые не имеют прочной связи с землей и констр. характеристики которых позволяют осуществить их перемещение или демонтаж и последующую сборку без несоразм. ущерба назначению и без изменения их осн. характеристик (в т.ч. киоски, навесы и т.п.)

С 04.08.18 и 01.01.19 Федеральным законом от 03.08.18 №342-ФЗ:

Пустанавливается ряд нововведений по
подготовке проектной документации ОКС и ее
экспертизы

Дополняются положения об условиях и
порядке признания проектной документации
документацией повторного использования и
ОГВ предоставляется право на ее
безвозмездное использование

Путочняется предмет и порядок проведения
экспертизы результатов инженерных
изысканий и проектной документации

С 04.08.18 и 01.01.19 Федеральным законом от 03.08.18 №342-ФЗ:

**□ Минстрой наделяется полномочием по
утверждению классификатора ОКС по их
назначению и функционально-
технологическим особенностям**

**□ Расширяется состав сведений и материалов,
подлежащих размещению в ГИС ОГД**

С 04.08.18 и 01.01.19 Федеральным законом от 03.08.18 №342-ФЗ:

□закрепляются цели, виды и правила установления зоны с ОУИТ, положения о возмещении убытков и о выкупе ЗУ, в связи с невозможностью его использования из-за установления зоны

□устанавливается требование до 01.01.22 для лиц, в интересах которых установлена зона с ОУИТ, либо ОГВ и ОМСУ обеспечить внесение в ЕГРН сведений о ее границах

С 14.08.18 Федеральным законом от 03.08.18 №330-ФЗ:

**Не требуется получать разрешение на
строительство/реконструкцию
объектов, предназначенных для
транспортировки природного газа под
давлением $\leq 0,6 \text{ Мпа}$**

С 01.09.18 Федеральным законом от 03.08.18 №341-ФЗ:

**Пновой главой V.7 Зем. кодекса установлен
спец. порядок размещения линейных
объектов на ЗУ на условиях публичного
сервитута**

**Ппубличный сервитут не может быть
установлен в отношении ЗУ для ИЖС,
садоводства, огородничества и ЛПХ, за искл.
их подкл. к инженерным сетям**

**Пграницы публичных сервитутов подлежат
внесению в реестр границ ЕГРН**

С 04.08.18 Федеральным законом от 03.08.18 №339-ФЗ:

**□ в понятии самовольной постройки, кроме
отсутствия разрешений, упомянуто
отсутствие согласований (в отношении
объектов ИЖС и садовых домов)**

**□ в отношении самовольных построек, кроме их
сноса, установлена возможность приведения
их параметров в соответствие с
требованиями**

**□ указано, что использование самовольной
постройки не допускается**

С 04.08.18 Федеральным законом от 03.08.18 №339-ФЗ:

**Путочнены случаи, при которых решение о
сносе самовольной постройки или о
приведении ее параметров в соответствие
принимает не суд, а ОМСУ.**

**При этом только суд принимает решения в
отношении самовольных построек:**

- созданных на частных ЗУ**
- являющихся многоквартирными, жилыми или
садовыми домами**
- право собственности на которые зарегистрировано
в ЕГРН**

С 04.08.18 и иные сроки Федеральным законом от 03.08.18 №338-ФЗ:

Пустановлена обязанность нотариуса по направлению в ОРП заявления о ГРП:

- после удостоверения договора, на основании которого возникает право на ОН (если стороны сделки не возражают)**
- после выдачи свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов**

С 04.08.18 и иные сроки Федеральным законом от 03.08.18 №338-ФЗ:

□предусмотрено, что за представление нотариусом заявления о ГРП плата за услуги нотариусом не взимается

□представление нотариусом документов на ГРП не является самостоятельным нотариальным действием

□уточнена процедура удостоверения договоров в отношении имущества, права на которое подлежат гос. регистрации

Изменения налогового законодательства

С 01.01.19

**□ при исчислении земельного налога, НИФЛ и
НИО устанавливается единый порядок
применения измененной кадастровой
стоимости**

**□ перерасчет ранее исчисленных физ. лицам
земельного налога и НИФЛ не
осуществляется, если влечет увеличение
ранее уплаченных сумм указанных налогов**

Изменения налогового законодательства

С 01.01.17 по НИФЛ

- Изменен порядок и формула исчисления налога за первые три налоговых периода
- Условия определения пред. налоговых ставок, налоговых вычетов и налоговых льгот для жилых помещений распространены также на «части жилых домов» и «части квартир»
- Условия определения пред. налоговых ставок и налоговых льгот для гаражей и машино-мест распространены также на гаражи и машино-места, расположенные в ОН, включенных в перечень субъекта РФ

Изменения налогового законодательства

С 01.01.19

□ **Движимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объекта основных средств, перестает быть объектом налогообложения по НИО**

□ **Возможность перечисления по желанию физ. лица единого налогового платежа в Федеральное казначейство в счет уплаты транспортного, земельного налога и НИФЛ**

□ **Физ. лица смогут уплачивать налоги через МФЦ**

Объект ИЖС

Отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем 3, высотой не более 20м, которое состоит из комнат и помещений

вспом. использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании,

и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости

Объект ИЖС

**Параметры объекта ИЖС в равной степени
применяются к
жилым домам,
индивидуальным жилым домам**

Объект ИЖС

Параметры

□ жилого дома на приусадебном ЗУ

□ жилого дома или садового дома на садовом ЗУ

□ жилого дома на дачном ЗУ или жилого строения на садовом ЗУ (возводимых до 01.01.19)

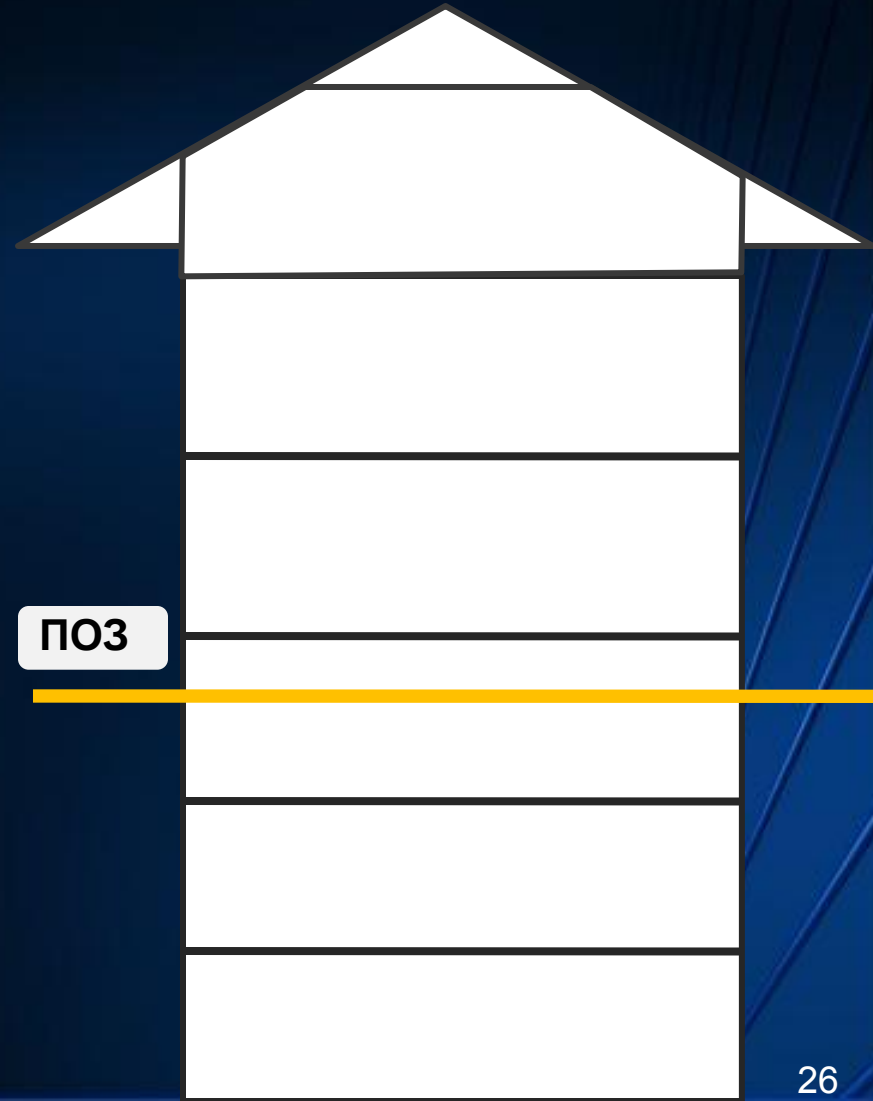
должны соответствовать параметрам
объекта ИЖС

Этажи объекта ИЖС

**Этаж - часть дома между
верхом перекрытия (или пола по грунту) и
верхом расположенного над ним перекрытия.
Отнесение этажа к надземному, цокольному,
подвальному и подземному осуществляется
исходя из взаимного расположения отметки
пола и ПОЗ**

Этажи объекта ИЖС

ПОЗ - уровень
земли на границе
земли и отмостки
здания



**Обрез цоколя –
оформляется в
виде полочки
или откоса**



**Цоколь –
подножие здания,
лежащее на фундаменте,
зачастую выступающее
по отношению к верхней
стене здания**

**Отмостка -
искусственное покрытие
по грунту по периметру
здания,
предназначенное для
отвода воды от стен и
фундаментов**

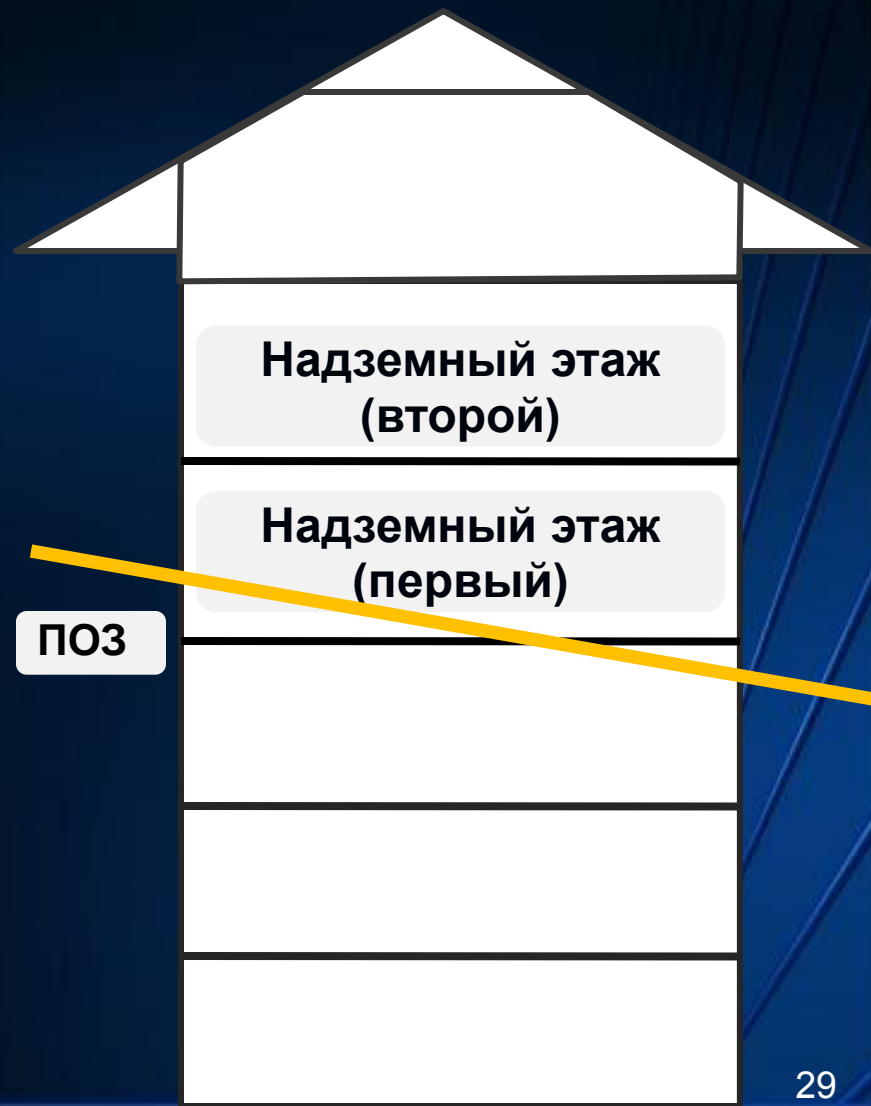
Этажи объекта ИЖС

Надземный этаж –
этаж с отметкой
пола не ниже ПОЗ



Этажи объекта ИЖС

При переменных ПОЗ
этаж надземный, если
более 60% площади
помещений
находится не ниже
ПОЗ или выходы с
этажа имеют
горизонтальный
проход на ПОЗ



Этажи объекта ИЖС

При переменных ПОЗ
этаж надземный, если
более 60% площади
помещений
находится не ниже
ПОЗ или выходы с
этажа имеют
горизонтальный
проход на ПОЗ



Этажи объекта ИЖС

**Цокольный этаж -
этаж с отметкой
пола ниже ПОЗ не
более половины
высоты помещений**



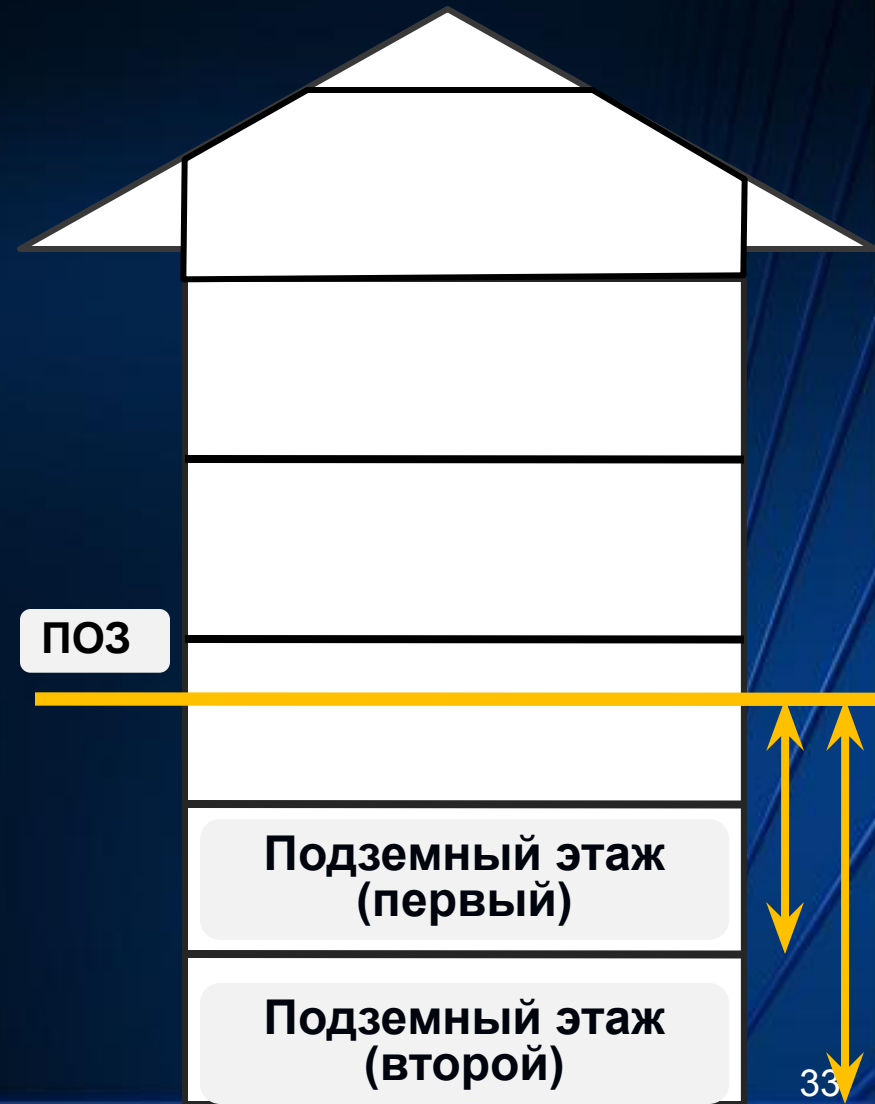
Этажи объекта ИЖС

**Подвальный этаж -
этаж с отметкой
пола ниже ПОЗ
более чем на
половину высоты
помещений**



Этажи объекта ИЖС

**Подземный этаж -
этаж с отметкой
пола ниже ПОЗ на
всю высоту
помещений**



Этажи объекта ИЖС

Подземной (полностью или частично) частью здания, кроме фундаментов, являются цокольный, подвальный и подземный этажи, соответственно, этаж цокольный, подвальный и подземный не являются надземными и не участвуют в критерии «не более трех надземных этажей»

Для строительства или реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Не требуется:

- ☐ подготовка проектной документации
- ☐ выдача разрешения на строительство
- ☐ выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Уведомление о планируемом
строительстве или
реконструкции объекта ИЖС или
садового дома

З а с т р о и щ и к



направляет



О М С У

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

В уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции указываются:

1. Сведения о застройщике

1.1	<u>Сведения о физическом лице, в случае если застройщиком является физическое лицо:</u>	
1.1.1	Фамилия, имя, отчество (при наличии)	
1.1.2	Место жительства	
1.1.3	Реквизиты документа, удостоверяющего личность	
1.2	<u>Сведения о юридическом лице, в случае если застройщиком является юридическое лицо:</u>	
1.2.1	Наименование	
1.2.2	Место нахождения	
1.2.3	ГРН записи о государственной регистрации юридического лица в ЕГРЮЛ, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо	
1.2.4	ИНН, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо	

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

В уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции указываются:

2. Сведения о земельном участке

2.1	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	
2.2	Адрес или описание местоположения земельного участка	
2.3	Правоустанавливающие документы (сведения о праве застройщика на земельный участок)	
2.4	Сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии)	
2.5	Сведения о виде разрешенного использования земельного участка	

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

В уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции указываются:

3. Сведения об ОКС

3.1	Сведения о виде разрешенного использования объекта капитального строительства (объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом)	
3.2	Цель подачи уведомления (строительство или реконструкция)	
3.3	Кадастровый номер объекта капитального строительства, в случае реконструкции (при наличии)	
3.4	Правоустанавливающие документы, в случае реконструкции (Сведения о праве застройщика на объект капитального строительства)	
3.5	Сведения о наличии прав иных лиц на объект капитального строительства, в случае реконструкции (при наличии)	

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

В уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции указываются:

3. Сведения об ОКС

3.6	<u>Сведения о планируемых параметрах:</u>	
3.6.1	Количество надземных этажей	
3.6.2	Предельная высота	
3.6.3	Размер отступов от всех границ земельного участка до объекта капитального строительства	
3.6.4	Площадь земельного участка, занятая под объектом капитального строительства	
3.7	Сведения о типовом архитектурном решении ОКС в случае строительства или реконструкции такого объекта в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

**В уведомлении о планируемых строительстве
или реконструкции указываются:**

Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи и направления уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на ЗУ либо о несоответствии:

Настоящим уведомлением подтверждаю, что

(объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом)

**не предназначен для раздела на самостоятельные объекты
недвижимости.**

(подпись)

(расшифровка подписи)

К настоящему уведомлению прилагается:

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

К уведомлению о планируемом строительстве или реконструкции прилагаются:

- 1) правоустанавливающие документы на ЗУ (если права на него не зарегистрированы в ЕГРН)
- 2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика (если уведомление направлено представителем застройщика)
- 3) описание внешнего облика объекта ОКС (если строительство/реконструкция ОКС планируется в границах территории исторического поселения)

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

При отсутствии в уведомлении
о планируемом строительстве
или реконструкции сведений
или документов

З а с т р о и щ и к



возвращает без
рассмотрения



О М С У

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

ОМСУ в течение 7 р/д

(за искл. строительства, реконструкция ОКС в границах
территории исторического поселения)

проводит проверку соответствия указанных в
уведомлении параметров ОКС:

1) предельным параметрам
разрешенного строительства/
реконструкции ОКС,
установленным ПЗЗ, ДПТ

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

ОМСУ в течение 7 р/д

(за искл. строительства, реконструкция ОКС в границах
территории исторического поселения)

проводит проверку соответствия указанных в
уведомлении параметров ОКС:

2) обязательным требованиям к
параметрам ОКС,
установленным Град. кодексом, др. фед.
законами

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

ОМСУ в течение 7 р/д

(за искл. строительства, реконструкция ОКС в границах
территории исторического поселения)

проводит проверку соответствия указанных в
уведомлении параметров ОКС:

3) допустимости размещения ОКС в
соответствии с РИ ЗУ и установленными
ограничениями

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Уведомление о соответствии
или
Уведомление о несоответствии

З а с т р о и щ и к



направляет в
течение 7 р/д



О М С У

наименование органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство

Кому:

Почтовый адрес:

Электронная почта:

Уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке

«__» _____ 20__ г.

№ _____

По результатам рассмотрения уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома или уведомления об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – уведомление),

направленном Вами
(дата направления уведомления)
зарегистрированном
(дата и номер регистрации уведомления)

уведомляет Вас о соответствии указанных в уведомлении параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

(должность уполномоченного лица органа,
уполномоченного на выдачу разрешений)

(подпись)

(расшифровка подписи)

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Уведомление о несоответствии
направляется застройщику и в госстройнадзор в
случае, если:

1) указанные в уведомлении о планируемом
строительстве/реконструкции параметры объекта ИЖС
или садового дома
не соответствуют предельным параметрам
разрешенного строительства/реконструкции ОКС,
установленным ПЗЗ, ДПТ, или обязательным
требованиям к параметрам ОКС, установленным Град.
кодексом, другими фед. законами и
действующим на дату поступления уведомления о
планируемом строительстве

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Уведомление о несоответствии
направляется застройщику, в госземнадзор и
муниц. земконтроль в случае, если:

2) размещение указанных в уведомлении о планируемом строительстве/реконструкции объекта ИЖС или садового дома не допускается в соответствии с видами разрешенного использования ЗУ и (или) ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Уведомление о несоответствии
направляется застройщику, в госземнадзор и
муниц. земконтроль в случае, если:

3) уведомление о планируемом строительстве/
реконструкции направлено лицом, не являющимся
застройщиком в связи с отсутствием у него прав на ЗУ

До строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Уведомление о несоответствии
направляется застройщику и орган охраны
объектов культурного наследия в случае, если:

4) от регионального органа охраны объектов культурного наследия, поступило уведомление о несоответствии описания внешнего облика объекта ИЖС или садового дома предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям ОКС, установленным град. регламентом применительно к территориальной зоне в границах территории исторического поселения

наименование органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство

Кому:

Почтовый адрес:

Электронная почта:

Уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке

«__» _____ 20__ г.

№ _____

По результатам рассмотрения уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома или уведомления об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – уведомление),

направленном Вами
(дата направления уведомления)

зарегистрированном
(дата и номер регистрации уведомления)

уведомляем Вас:

1) о несоответствии параметров, указанных в уведомлении предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства по следующим основаниям:

(сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые установлены правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательных требованиях к параметрам объектов капитального строительства, которые установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве и которые не соответствуют параметрам объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанные в уведомлении о планируемом строительстве)

2) о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке по следующим основаниям:

(сведения о установленном виде разрешенного использования земельного участка, виде разрешенного использования земельного участка и (или) ограничениях, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве)

3) о том, что уведомление подано или направлено лицом, не являющимся застройщиком в связи с отсутствием у Вас прав на земельный участок по следующим основаниям:

(сведения о том, что лицо, подавшее или направлявшее уведомление о планируемом строительстве, не является застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок)

4) о несоответствии описания внешнего объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения по следующим основаниям:

(реквизиты уведомления органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия)

(должность уполномоченного лица органа,
уполномоченного на выдачу разрешений)

(подпись)

(расшифровка подписи)

К настоящему уведомлению прилагается:

Строительство, реконструкция объекта ИЖС и садового дома

□ Получение уведомления о соответствии

□ не получение никакого уведомления

считается согласованием ОМСУ и

дает право застройщику осуществлять
строительство/реконструкцию ОКС

в течение 10 лет

со дня направления такого уведомления о
планируемом строительстве/реконструкции

Строительство, реконструкция объекта ИЖС и садового дома

Уведомление об изменении
параметров планируемого
строительства или
реконструкции ОКС

З а с т р о й щ и к



направляет



О М С У

Строительство, реконструкция объекта ИЖС и садового дома

В уведомлении об изменении параметров указываются:

3. Сведения об изменении параметров

№ п/п	Наименование параметров планируемого строительства или реконструкции объекта	Значения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта, указанные в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта (дата направления уведомления)	Изменения значения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта
1.	Количество надземных этажей		
2.	Предельная высота		
3.	Размер отступов от всех границ ЗУ до объекта ИЖС или садового дома		
4.	Площадь земельного участка, занятая под ОКС		

Строительство, реконструкция объекта ИЖС и садового дома

Если застройщик от ОМСУ:

□ получил уведомление о соответствии

**□ не получил уведомление о несоответствии,
то в дальнейшем при признании
построенного, реконструированного ОКС
самовольной постройкой,
убытки застройщику по сносу или
приведению в соответствие
возмещает казна ОМСУ**

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Уведомление об окончании
строительства или
реконструкции объекта ИЖС или
садового дома

З а с т р о и щ и к



направляет в
течение месяца



О М С У

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

В уведомлении об окончании строительства или реконструкции указываются:

1. Сведения о застройщике

1.1	<u>Сведения о физическом лице, в случае если застройщиком является физическое лицо:</u>	
1.1.1	Фамилия, имя, отчество (при наличии)	
1.1.2	Место жительства	
1.1.3	Реквизиты документа, удостоверяющего личность	
1.2	<u>Сведения о юридическом лице, в случае если застройщиком является юридическое лицо:</u>	
1.2.1	Наименование	
1.2.2	Место нахождения	
1.2.3	ГРН записи о государственной регистрации юридического лица в ЕГРЮЛ, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо	
1.2.4	ИНН, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо	

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

В уведомлении об окончании строительства или реконструкции указываются:

2. Сведения о земельном участке

2.1	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	
2.2	Адрес или описание местоположения земельного участка	
2.3	Правоустанавливающие документы (сведения о праве застройщика на земельный участок)	
2.4	Сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии)	
2.5	Сведения о виде разрешенного использования земельного участка	

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

В уведомлении об окончании строительства или реконструкции указываются:

3. Сведения об ОКС

3.1	Сведения о виде разрешенного использования ОКС (объект ИЖС или садовый дом)	
3.2	Цель подачи уведомления (строительство или реконструкция)	
3.3	Кадастровый номер ОКС, в случае реконструкции (при наличии)	
3.4	Правоустанавливающие документы, в случае реконструкции (Сведения о праве застройщика на ОКС)	
3.5	Сведения о наличии прав иных лиц на ОКС, в случае реконструкции (при наличии)	
3.6	Сведения о параметрах построенного или реконструируемого ОКС:	
3.6.1	Количество надземных этажей	
3.6.2	Предельная высота	
3.6.3	Размер отступов от всех границ земельного участка до ОКС	
3.6.4	Площадь земельного участка, занятая под ОКС	

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

**В уведомлении об окончании строительства
или реконструкции указываются :**

Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи и направления уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности на ЗУ либо о несоответствии:

Настоящим уведомлением подтверждаю, что

(объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом)

**не предназначен для раздела на самостоятельные объекты
недвижимости, а также об оплате государственной пошлины за
осуществление государственной регистрации прав.**

(подпись)

(расшифровка подписи)

К настоящему уведомлению прилагается:

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

К уведомлению об окончании строительства
или реконструкции прилагаются:

- 1) документ, подтверждающий полномочия
представителя застройщика
(если уведомление направлено представителем
застройщика)

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

К уведомлению об окончании строительства или реконструкции прилагаются:

2) технический план ОКС,

подготовленный КИ на основании:

□ уведомления застройщика о планируемом строительстве/реконструкции ОКС (при наличии и уведомления об изменении)

□ уведомления ОМСУ о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве/реконструкции ОКС требованиям (при наличии)

□ декларации об объекте недвижимости

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

К уведомлению об окончании строительства
или реконструкции прилагаются:

3) соглашение об определении долей в праве
общей долевой собственности

на построенные или реконструированные объект
ИЖС или садовый дом, заключенное между
правообладателями ЗУ

(если ЗУ принадлежит двум и более гражданам)

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

При отсутствии в уведомлении
сведений или документов; при
истечении 10 лет; не направлении
уведомления о планируемом
строительстве или реконструкции

З а с т р о и щ и к



возвращает без
рассмотрения



О М С У

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

ОМСУ в течение 7 р/д:

- 1) проводит проверку соответствия параметров построенного/реконструированного ОКС (указанных в уведомлении) предельным параметрам разрешенного строительства/реконструкции ОКС и обязательным требованиям к параметрам ОКС, действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве/реконструкции

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

ОМСУ в течение 7 р/д:

2) в отношении ОКС, расположенного в границах исторического поселения, проверяет путем осмотра ОКС соответствие внешнего облика ОКС описанию внешнего вида (приложенному к уведомлению о планируемом строительстве/реконструкции) или типовому архитектурному решению (указанному в уведомлении о планируемом строительстве/реконструкции)

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

ОМСУ в течение 7 р/д:

3) проверяет соответствие вида разрешенного использования объекта ИЖС или садового дома виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве/реконструкции

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

ОМСУ в течение 7 р/д:

**4) проверяет допустимость размещения
объекта в соответствии с ограничениями,
установленными
на дату поступления уведомления об окончании
строительства/реконструкции**

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Уведомление о соответствии
или
Уведомление о несоответствии

З а с т р о и щ и к



направляет в
течение 7 р/д



О М С У

наименование органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство

Кому:

Почтовый адрес:

Электронная почта:

Уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности

«__» _____ 20__ г.

№ _____

По результатам рассмотрения уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – уведомление),

направленном Вами
(дата направления уведомления) _____
зарегистрированном
(дата и номер регистрации уведомления) _____

уведомляет о соответствии _____
(построенного или реконструированного)

_____ (объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома)
указанного в уведомлении и расположенного на земельном
участке _____

_____ (кадастровый номер земельного участка (при наличии), адрес или описание местоположения
земельного участка)

требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

_____ (должность уполномоченного лица органа,
уполномоченного на выдачу разрешений)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Уведомление о несоответствии
направляется застройщику, в госстройнадзор и в
ОРП если:

1) параметры построенного, реконструированного объекта ИЖС или садового дома не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства/реконструкции ОКС, установленным ПЗЗ, ДПТ, или обязательным требованиям к параметрам ОКС, установленным Град. кодексом, др. фед. законами

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Уведомление о несоответствии
направляется застройщику, в госстройнадзор, в
орган охраны объектов КН и в ОРП если:

2) внешний облик объекта ИЖС или садового дома в границах исторического поселения не соответствует описанию внешнего облика таких объекта или дома, являющемуся приложением к уведомлению о планируемом строительстве, или типовому архитектурному решению, указанному в уведомлении о планируемом строительстве/реконструкции

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Уведомление о несоответствии
направляется застройщику, в госземнадзор,
муниц. земконтроль и в ОРП если:

3) вид разрешенного использования
построенного или реконструированного ОКС не
соответствует виду разрешенного
использования, указанному в уведомлении о
планируемом строительстве/реконструкции

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Уведомление о несоответствии
направляется застройщику и в госземнадзор и
муниц. земконтроль если:

4) размещение ОКС не допускается в
соответствии с ограничениями,
установленными
на дату поступления уведомления об окончании
строительства/реконструкции

наименование органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство

Кому:

Почтовый адрес:

Электронная почта:

Уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности

« » 20 г.

№

По результатам рассмотрения уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – уведомление),

направленном Вами
(дата направления уведомления)

зарегистрированном

(дата и номер регистрации уведомления)

уведомляет Вас о несоответствии

(построенного или реконструированного)

(объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома)
указанного в уведомлении и расположенного на земельном участке

(кадастровый номер земельного участка (при наличии), адрес или описание местоположения земельного участка)
требованиям законодательства о градостроительной деятельности по следующим основаниям:

1.

(сведения о несоответствии параметров построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома указанным в пункте 1 части 19 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации: предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными актами)

2.

(сведения о несоответствии внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома описанию внешнего облика такого объекта или дома, являющегося приложением к уведомлению о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (уведомление о планируемом строительстве), или типовому архитектурному решению, указанному в уведомлении о планируемом строительстве, или о том, что застройщику было направлено уведомление о несоответствии указанным в уведомлении о планируемом строительстве параметрам объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) несоответствии размещенная объект индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке по основанию, указанному в пункте 4 части 10 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в границах исторического поселения федерального или регионального значения)

3.

(сведения о несоответствии виду разрешенного использования, построенного или реконструированного объекта капитального строительства виду разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанному в уведомлении о планируемом строительстве)

4.

(сведения о несоответствии размещенная объект индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанным ограничениям предусмотрены решения об установлении или изменении зон с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого и строительства, реконструкции объекта капитального строительства, и такой объект капитального строительства не входит в эксплуатацию)

(должность уполномоченного лица органа,
уполномоченного на выдачу разрешений)

(подпись)

(расшифровка подписи)

После строительства, реконструкции объекта ИЖС и садового дома

Копии всех 7 видов уведомлений подлежат
помещению в дела о застроенных и
подлежащих застройке земельных участках,
являющихся частью ИС ОГД

ГКУ и ГРП объекта ИЖС и садового дома

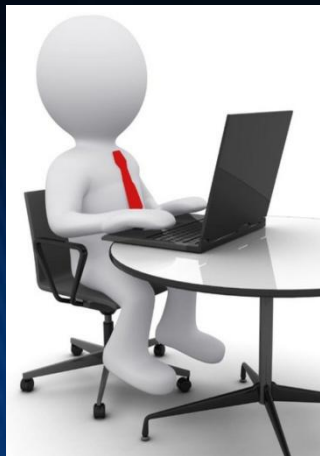
С 04.08.2018 в Законе №218-ФЗ:

Пстатья 19 дополнена частью 1.2,
регламентирующей порядок ГКУ и ГРП
объектов ИЖС и садовых домов;

Пиз статьи 70 исключена часть 7,
согласно которой до 01.03.20 основаниями
для ГКУ и ГРП на объект ИЖС
были технический план
и правоустанавливающий документ на ЗУ.

ГКУ и ГРП объекта ИЖС и садового дома

О
Р
П



З
а
с
т
р
о
й
щ
и
к



В течение 7 р/д (при
отсутствии оснований для
уведомления о
несоответствии)

направляет заявление о
ГКУ и ГРП и документы

информирует о
направлении заявления

О
М
С
У



ГКУ и ГРП объекта ИЖС и садового дома

К заявлению должны быть приложены:

- 1) уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома
- 2) технический план
- 3) соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенный или реконструированный ОКС (если ЗУ принадлежит двум и более гражданам)

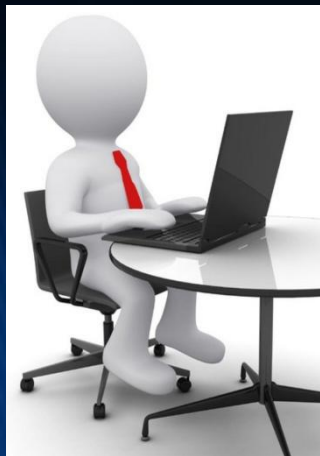
ГКУ и ГРП объекта ИЖС и садового дома

Тех. план объекта ИЖС и садового дома оформляется на основании:

- 1) уведомления застройщика о планируемом строительстве/реконструкции ОКС (при наличии и уведомления об изменении)
- 2) уведомления ОМСУ о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве/реконструкции ОКС требованиям (при наличии)
- 3) декларации об объекте недвижимости

ГКУ и ГРП объекта ИЖС и садового дома

О
Р
П



Если причина-отсутствие
необходимых документов,
запрашивает их в других органах
или у застройщика для
представления в ОРП

уведомление о возврате
без рассм. или о приост.

О
М
С
У



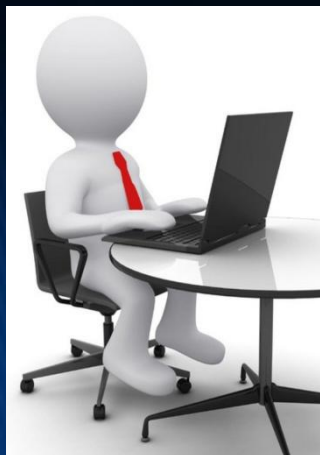
З
а
с
т
р
о
й
щ
и
к



информирует в течение
5 р/д

ГКУ и ГРП объекта ИЖС и садового дома

О
Р
П



З
а
с
т
р
о
й
щ
и
к



направляет документы по
запросу ОРП

направляет
заявление

В случае не направления
заявления о ГКУ и ГРП и
документов

О
М
С
У



ГКУ и ГРП объекта ИЖС и садового дома

Два новых основания для приостановления ГКУ и ГРП:

- в ОРП из ОМСУ поступило уведомление о несоответствии построенного/реконструированного ОКС
- уведомление об окончании строительства/реконструкции ОКС не было направлено застройщиком в ОМСУ

Переходные положения – статья 16 Закона №340-ФЗ

Если у застройщика есть разрешение на строительство объекта ИЖС, не требуется уведомлять о начале его строительства/реконструкции, но об окончании строительства/реконструкции объекта ИЖС застройщик уведомляет ОМСУ. Направление уведомления о несоответствии допускается только при несоответствии объекта ИЖС требованиям в разрешении на строительство. Объект ИЖС может превышать параметры, указанные в п. 39 ст. 1 Град. кодекса, если так предусмотрено разрешением на строительство.

Технический план объекта ИЖС оформляется на основании разрешения на строительство и проектной документации/декларации.

Переходные положения – статья 16 Закона №340-ФЗ

Правообладатель ЗУ (дачного, садового, для 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.

При этом получение разрешения на строительство, на ввод не требуется.

ГКУ и ГРП на созданный на таком ЗУ жилой дом, жилое строение, объект ИЖС осуществляются по правилам ч. 1.2 ст. 19 Закона №218-ФЗ.

Переходные положения – статья 16 Закона №340-ФЗ

До 01.01.19 положения Закона № 218-ФЗ (в редакции Закона №340-ФЗ) применяются к жилым домам на дачных ЗУ, жилым строениям на садовых ЗУ. При этом параметры такого жилого дома или жилого строения, должны соответствовать параметрам объекта ИЖС, указанным в п.39 ст.1 Град. кодекса.

До 01.03.19 допускается ГКУ и ГРП на жилые строения на садовых ЗУ, жилые дома на дачных ЗУ без направления уведомлений о планируемых строительстве/реконструкции и уведомлений об окончании строительства/реконструкции

Спасибо за внимание

Доклад подготовлен
филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по
Краснодарскому краю