

# **Об организации взаимодействия органа регистрации прав с органами местного самоуправления**

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

Управление Росреестра по Курганской  
области

**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) застройщик направляет в орган местного самоуправления через многофункциональный центр

Застройщик



ОМСУ



МФЦ



Направляет в МФЦ

# 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)

КОНСТРУКТОР



возвращает без  
рассмотрения (3 р/д)



ОМСУ

# До строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

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

КОНТРОЛЬ



направляет в  
течение 7/20 р/д



ОМСУ

# 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)**

# После строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

Уведомление об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции ОКС(ч.14 ст.51.1 ГК) направляет в орган местного самоуправления через многофункциональный центр

Служба  
КОНСТРУКТОРА



О  
М  
С  
У



Направляет в МФЦ

М  
Ф  
Ц



# После строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

Уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома ( ч.16 ст.55 ГК) направляет в течении месяца в орган местного самоуправления через многофункциональный центр

КОНСТРУКТОР



ОМОС  
У



Направляет в МФЦ



МФЦ

# 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)

К ИЖС И СД



возвращает без  
рассмотрения (3 р/д)



ОМСУ

# После строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

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

КОНТРОЛЬ



направляет в  
течение 7р/д



ОМСУ

# 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 орган регистрации прав(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 Курганской  
области

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

уведомления о несоответствии построенного,  
реконструированного объекта

направляются по адресу: [fgu45@45.kadastr.ru](mailto:fgu45@45.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

Направление уведомлений с соблюдением требований к содержанию и к составу прилагаемых документов, установленных статьями 51.1 и 55 Град.кодекса, форма уведомлений утверждена Приказом Минстроя России от 19 сентября 2018 г. № 591/пр "Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома"

# ГКУ и ГРП объекта ИЖС или садового дома

ГРП



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

ОМСУ



Эксперт-ИЖС



информирует о  
направлении заявления

# 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

ОРП



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.

ОМСУ



застройщик



информирует в течение 5 р/д

# ГКУ и ГРП объекта ИЖС или садового дома

ГРП



Эксплуатация



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

ОМСУ



# 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)**

# 217-ФЗ -Новый Закон о дачной жизни

с 1 января 2019 года вступил в свою юридическую силу Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», с указанной даты утратил силу Федеральный закон от 15.04.1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

# 217-ФЗ -Новый Закон о дачной жизни

## В частности:

- исключаются из законодательства понятия «дачный земельный участок», «жилое строение»;
- вводится понятие «садовый дом» (пункт 2 статьи 3 № 217-ФЗ);
- виды разрешенного использования земельных участков «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками (ч. 7 ст. 54 Федерального закона № 217-ФЗ);

# 217-ФЗ -Новый Закон о дачной жизни

- расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до 01.01.2019 (до дня вступления в силу Федерального закона № 217 –ФЗ), с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами (ч. 10 ст. 54 Федерального закона № 217-ФЗ);
- - расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу настоящего Федерального закона с назначением "нежилое", сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами (ч. 11 ст. 54 Федерального закона № 217-ФЗ).

# 217-ФЗ -Новый Закон о дачной жизни

Устанавливается, что на садовых земельных участках допускается размещение не только садовых домов и хозяйственных построек, но и жилых домов.

Строительство капитального жилого дома на садовых земельных участках допускается исключительно в случае, если они включены в территориальные зоны с утвержденными градостроительными регламентами, устанавливающими параметры строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки. Таким образом, теперь на садовых земельных участках, если правилами землепользования и застройки не утвержден в отношении них градостроительный регламент, разрешающий такое строительство, возведение домов запрещается.

# 217-ФЗ -Новый Закон о дачной жизни

Виды разрешенного использования «огородный земельный участок», «для огородничества» и «для ведения огородничества», содержащиеся в ЕГРН и документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются огородными земельными участками. Исключена возможность возведения некапитального жилого строения на огородном земельном участке, теперь на таких участках разрешается размещать лишь хозяйственные постройки.

На огородном земельном участке допускается размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур. Права на такие объекты, которые не являются объектами недвижимого имущества, не будут подлежать государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

# 217-ФЗ -Новый Закон о дачной жизни

Ранее зарегистрированные права собственности граждан на объекты капитального строительства - хозяйственные строения и сооружения, возведенные на огородном земельном участке и не являющиеся самовольными постройками, сохраняются.

**Спасибо за внимание**

