



# Администрация городского округа Первоуральск

## Порядок осуществления строительства объектов ИЖС и садовых домов:

- Уведомления о планируемом строительстве/
- Уведомление об окончании строительства

г. Первоуральск

2019

Подписано в СЭД

## Порядок осуществления строительства объектов ИЖС и садовых домов\*

В целях строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома **застройщик** подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство Орган, в том числе через МФЦ, либо **направляет** в Орган посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или Единого портала **уведомление о планируемом строительстве** или **реконструкции объекта ИЖС или садового дома\*** (далее - уведомление о планируемом строительстве) *ч. 1 ст. 51.1 ГрК РФ*

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 **Орган** в течение **семи рабочих дней** со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, за исключением случая, предусмотренного ч. 8 ст. 51.1 ГрК РФ (расположение объекта в границах территории исторического поселения) **направляет застройщику** : *ч. 7 ст. 51.1 ГрК РФ*

**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**

**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  
*ч. 13 ст. 51.1 ГрК РФ*

Строительство запрещено

\*До 01.01.2019 положения, введенные 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 (ч. 1 ст. 16 340-ФЗ)

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 Орган**, в том числе через МФЦ, либо направляет в Орган 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.

*ч. 16 ст. 55 ГрК РФ*



**Орган** 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 расположения объекта в границах территории исторического поселения)
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
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.

*ч. 19 ст. 55 ГрК РФ*

# НАПРАВЛЕНИЕ ОРГАНОМ ЗАЯВЛЕНИЙ И УВЕДОМЛЕНИЙ В ОРГАН РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

← при соответствии

при несоответствии →

Орган 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 ГрК РФ оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта ИЖС или садового дома требованиям **обязан направить в орган регистрации прав заявление** о ГКУ и ГРП на такие объект ИЖС или садовый дом и прилагаемые к нему документы

*ч. 1.2 ст. 19 Закона о регистрации*

**Копия уведомления о несоответствии** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности **направляется**:

1. в орган регистрации прав;
2. в орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному п.1 или п.2 ч. 20 ст. 55 ГрК РФ;
3. в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному п. 2 ч. 20 ст.55 ГрК РФ;
4. 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 п. 3 или п.4 ч. 20 статьи 55 ГрК РФ

*ч. 21 ст. 55 ГрК РФ*

# Порядок осуществления ГКУ и ГРП на построенные объекты ИЖС и садовые дома

Разрешение на строительство  
получено

Разрешение на строительство отсутствует

В случае, если **разрешение на строительство** объекта ИЖС **получено до 04.08.2018** или разрешение на строительство объекта ИЖС **выдано после 04.08.2018, но заявление о выдаче такого разрешения представлено до 04.08.2018**, застройщик НЕ направляет уведомление о планируемом строительстве. Осуществляет строительство. **Направляет в Орган уведомление об окончании строительства** с приложением, в том числе, технического плана. В указанном случае, технический план готовится на основании такого разрешения на строительство и проектной документации (при наличии) или Декларации  
*ч. 3 ст. 16 340-ФЗ*

Застройщик обращается в Орган с уведомлением о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома. Получает уведомление о соответствии в указанном уведомлении о планируемом строительстве. Осуществляет строительство. Направляет в Орган уведомление об окончании строительства с приложением, в том числе, технического плана. Технический план в указанном случае готовится на основании уведомления о планируемом строительстве и уведомления о соответствии в указанном уведомлении о планируемом строительстве параметров объектов ИЖС или садового дома и Декларации  
*ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации*

В случае, если строительство уже начато без разрешительных документов, правообладатель земельного участка вправе до 01.03.2019 направить в Орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции жилого дома, жилого строения или объекта ИЖС. Осуществляет строительство. Направляет в орган уведомление об окончании строительства с приложением, в том числе, технического плана  
*ч. 5 ст. 16 340-ФЗ*

До 01.03.2019 допускается осуществление ГКУ и ГРП прав на жилые строения, жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов\*  
*ч. 7 ст. 16 340-ФЗ*

С заявлением о ГКУ и ГРП обращается Орган

С заявлением о ГКУ и ГРП обращается застройщик

\* В разделе ТП «ЗКИ» должна содержаться информация о том, что дом ниже 20 м

В случаях ненаправления в установленный срок Органом заявления о ГКУ и ГРП, застройщик вправе направить указанное заявление в орган регистрации прав самостоятельно. При этом уведомление, технический план, соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности запрашиваются органом регистрации прав по правилам, предусмотренным частью 2 статьи 33 Закона о регистрации в **трехдневный срок**

*ч. 1.2 ст. 19 Закона о регистрации*

В случае поступления ответа и представления уведомления о соответствии построенного объекта параметрам орган регистрации прав **осуществляет ГКУ и ГРП**

В случае поступления в ответ на запрос уведомления о несоответствии построенных или реконструированных ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности ГКУ и ГРП приостанавливаются в соответствии с **пунктом 58 части 1 статьи 26 Закона о регистрации**

В случае поступления ответа, содержащего информацию о непоступлении в Орган уведомления об окончании строительства и необходимых документов ГКУ и ГРП приостанавливаются в соответствии с **пунктом 59 части 1 статьи 26 Закона о регистрации**

В случае непоступления ответа ГКУ и ГРП приостанавливаются в соответствии с **пунктом 5, 9 части 1 статьи 26 Закона о регистрации**