

Изменения гражданского законодательства и законодательства в сфере градостроительной деятельности

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ
«О внесении изменений в Градостроительный кодекс
Российской Федерации и отдельные законодательные
акты Российской Федерации»
в части регулирования вопросов строительства объектов
индивидуального жилищного строительства, садовых домов

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Статья 1 ГрК РФ дополнена новым пунктом 39:
- 39) **объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящее здание
 - с количеством **надземных этажей не более чем три**,
 - высотой не более двадцати метров,
 - которое состоит из комнат и помещений вспомогательного 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.**

Гражданский кодекс РФ (часть I)

- Статья 133. Неделимые вещи
- 1. **Является неделимой**
 - вещь, которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, и в том случае, если она имеет составные части,
 - вещь, раздел которой в натуре невозможен без
 - разрушения,
 - повреждения вещи или
 - **изменения ее назначения.**
- 2. Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Статья 1 ГрК РФ дополнена новым пунктом 39:
- 39) ... **Применяются в одном значении** в ГрК РФ, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах РФ, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами РФ, понятия
 - **«объект индивидуального жилищного строительства»,**
 - **«индивидуальный жилой дом»,**
 - **«жилой дом».**
- При этом **параметры, устанавливаемые ГрК РФ к объектам ИЖС, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам,** если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами РФ.

Федеральный закон от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ

- Статья 4. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства
- 1. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться
 - земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и
 - земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).
- 3. Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Федеральный закон от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ

- Статья 4. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства
- 2. **Приусадебный** земельный участок используется для
 - производства сельскохозяйственной продукции,
 - возведения **жилого дома**,
 - возведения **производственных, бытовых и иных зданий**, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.
- **Параметры жилого дома**, возводимого на приусадебном земельном участке, **должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства**, указанным в пункте 39 статьи 1 Град.кодекса РФ.

Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ

- Статья 3.
- 1) **садовый земельный участок** - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур **с правом размещения**
 - **садовых домов,**
 - **жилых домов,**
 - **хозяйственных построек и**
 - **гаражей;**
- 2) **садовый дом** - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ

- Статья 3.
- 3) **хозяйственные постройки** - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;
- 4) **огородный земельный участок** - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур **с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости,** предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур;

Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ

- Статья 23.
- 1. **Предельные параметры** разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, **определяются градостроительными регламентами.**
- При этом **параметры жилого дома, садового дома** должны **соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства**, указанным в пункте 39 статьи 1 Град.кодекса РФ.

Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ

- Статья 23.
- 11. **Садовые и огородные земельные участки могут быть образованы**
 - из земель населенных пунктов или
 - из земель сельскохозяйственного назначения.
- 12. Установление границ территории садоводства или огородничества **не является самостоятельным основанием для придания такой территории статуса населенного пункта.**
- Включение территорий садоводства или огородничества в границы населенного пункта осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ

- Статья 23.
- 2. **Строительство ОКС на садовых земельных участках допускается** только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым **утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.**
- 3. **Садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом** в порядке, предусмотренном Правительством РФ.
- Постановление Правительства РФ от 24.12.2018 № 1653

ПП РФ от 24.12.2018 № 1653

- В ПП РФ от 28.01.2006 № 47 введен **раздел VI** Порядок признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом.
- Признание осуществляется на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен объект строительства.
- Определен перечень документов необходимых для принятия решения, в числе которых в случае признания садового дома жилым домом – **заключение по обследованию технического состояния объекта**, подтверждающее соответствие садового дома **требованиям к надежности и безопасности**, установленным частью 2 ст. 5, ст. 7, 8 и 10 Закона № 384-ФЗ, **выданное ИП или юр.лицом, которые являются членами СРО в области инженерных изысканий.**
- Срок рассмотрения документов и принятия решения – не более 45 календарных дней.
- Срок для направления решения – 3 рабочих дня.

ПП РФ

от 24.12.2018 № 1653

- В ПП РФ от 28.01.2006 № 47
 - определены основания для отказа в принятии решения, одним из которых является:
 - размещение садового дома или жилого дома на земельном участке, виды разрешенного использования которого, установленные в соответствии с законодательством РФ, не предусматривают такого размещения;
 - использование жилого дома заявителем или иным лицом в качестве места постоянного проживания (при рассмотрении заявления о признании жилого дома садовым домом).
 - введено приложение № 3 – форма решения о признании садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом.

Федеральный закон

от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- О проектной документации и разрешения на строительство объектов ИЖС:
- Новая редакция части 3 статьи 48 ГрК РФ:
 - 3. Осуществление **подготовки проектной документации не требуется** при строительстве, реконструкции объекта ИЖС, садового дома.
 - Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства, садовому дому.
- Признаны утратившими силу части 9 - 9.2 статьи 51 ГрК РФ

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Изменения в части 17 статьи 51 ГрК РФ:
- 17. Выдача разрешения на строительство **не требуется** в случае:
 - 1) **строительства, реконструкции гаража** на земельном участке, предоставленном физ. лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или
 - **строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек**, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;
 - 1.1) **строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства**;
- 19. ... Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается **на десять лет**.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- **Статья 51.1. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома**
- 1. В целях строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома **застройщик подает ... в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство** федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или ОМСУ, **... уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (уведомление о планируемом строительстве)**.
- Содержание уведомления определено статьей 51.1 ГрК РФ, приказом Минстроя России от **19.09.2018 г. № 591/пр**, вступил в силу с 09.10.2018

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы ... *в течение трех рабочих дней* со дня поступления уведомления о планируемом строительстве **возвращают застройщику данное уведомление** и прилагаемые к нему документы **без рассмотрения** с указанием причин возврата **в случае отсутствия в уведомлении о планируемом строительстве**
 - сведений, предусмотренных частью 1 статьи 51.1 ГрК РФ, или
 - документов, предусмотренных пунктами 2 - 4 части 3 статьи 51.1 ГрКРФ.
- В этом случае уведомление о планируемом строительстве **считается ненаправленным**.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Если нет оснований для возврата без рассмотрения **уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы ... в течение семи рабочих дней** со дня поступления уведомления о планируемом строительстве
 - 1) **проводят проверку**
 - **соответствия** указанных в уведомлении о планируемом строительстве **параметров объекта ИЖС** или садового дома **предельным параметрам** разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным требованиями к ОКС и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, и
 - **допустимости размещения объекта ИЖС** или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и **ограничениями**, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ;
- (далее – **соответствие параметров и допустимость размещения**)

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 2) направляет застройщику ...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 земельном участке
 - либо
 - о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 10. Уведомление о несоответствии параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке направляется застройщику только, если:
 - 1) параметры объекта ИЖС или садового дома не соответствуют
 - предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленным
 - правилами землепользования и застройки,
 - документацией по планировке территории, или
 - обязательным требованиям к параметрам ОКС, действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве установленным
 - Градостроительным кодексом РФ (ГрК РФ),
 - другими федеральными законами;

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 2) **размещение** указанных в уведомлении о планируемом строительстве ИЖС или садового дома **не допускается в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка и (или) ограничениями, установленными** в соответствии с земельным и иным законодательством РФ и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;
- 3) **уведомление о планируемом строительстве** подано или **направлено лицом, не являющимся застройщиком** в связи с отсутствием у него прав на земельный участок;

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 4) в срок, указанный в части 9 статьи 51.1 ГрК РФ, от органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного в области 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 объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 12. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство **органы** власти в сроки, указанные в части 7 или пункте 3 части 8 статьи 51.1 ГрК РФ, также **направляют**, в том числе с использованием ЕСМЭВ и подключаемых к ней региональных СМЭВ, **уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров** объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам **и (или) недопустимости размещения** объекта ИЖС или садового дома на земельном участке:
 - 1) в **орган** исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный на осуществление **государственного строительного надзора**, в случае направления уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 10 статьи 51.1 ГрК РФ;

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 12.:
 - 2) в федеральный **орган** исполнительной власти, уполномоченный на осуществление **государственного земельного надзора**, орган местного самоуправления, осуществляющий **муниципальный земельный контроль**, в случае направления указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 2 (ВРИ) или 3 (лицо) части 10 статьи 51.1 ГрК РФ;
 - 3) в орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный **в области охраны объектов культурного наследия**, в случае направления указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 4 части 10 статьи 51.1 ГрК РФ.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- **Согласованием** указанными органами **строительства** или реконструкции объекта ИЖС или садового дома **считается:**
 - **получение застройщиком уведомления 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 земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство органов власти;
 - **ненаправление указанными органами в срок, предусмотренный** частью 7 или пунктом 3 части 8 статьи 51.1 ГрК РФ, **уведомления о несоответствии** указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам **и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС** или садового дома на земельном участке

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- **застройщик вправе осуществлять строительство или реконструкцию** объекта ИЖС или садового дома в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, **в течение десяти лет со дня направления застройщиком уведомления о планируемом строительстве.**

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- В случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома застройщик подает или направляет уведомление об этом в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы власти с указанием изменяемых параметров.
- Рассмотрение указанного уведомления осуществляется в соответствии с частями 4 - 13 статьи 51.1 ГрК РФ.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- **Убытки в связи со сносом или приведением в соответствие параметров** объекта ИЖС или садового дома **ввиду признания** объекта ИЖС или садового дома **самовольной постройкой вследствие несоответствия их параметров** предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленным ..., **либо вследствие недопустимости размещения** таких объекта ИЖС или садового дома **в соответствии с ограничениями**, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, в случае направления «уведомления о соответствии» или ненаправления в установленный срок «уведомления о несоответствии» **возмещается в полном объеме за счет соответствующей казны**, если судом будет установлена вина должностного лица органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство.
(часть 15 статьи 51.1 ГрК РФ)

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- В статье 55 ГрК РФ введены части 15 – 21:
- 15. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК РФ для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на стр-во.
- 16. Застройщик **в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства** или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы власти подает на бумажном носителе либо направляет посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома (далее - **уведомление об окончании строительства**).

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Уведомление об окончании строительства должно содержать **сведения**:
 - предусмотренные пунктами 1 - 5, 7 и 8 части 1 ст. 51.1 ГрК РФ (в т.ч. кад. № ЗУ, ВРИ ЗУ и ОКС, о том, что не предназначен для раздела на иные ОН),
 - **о параметрах** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома,
 - **об оплате государственной пошлины** за осуществление государственной регистрации прав,
 - о способе направления застройщику уведомления, предусмотренного пунктом 5 части 19 ст. 55 ГрК РФ.
- Форма уведомления утверждена приказом Минстроя России от **19.09.2018 г. № 591/пр**, вступил в силу с **09.10.2018**

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- К уведомлению об окончании строительства прилагаются:
 - 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.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Часть 11.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ:
- Технический план объекта ИЖС или садового дома подготавливается на основании
 - *декларации*, указанной в ч. 11 ст. 24 Закона № 218-ФЗ
 - *уведомления застройщика о планируемых* строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома,
 - *уведомления, направленного ОГВ или ОМСУ*, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома параметров объекта ИЖС или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС, ..., и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке (*при наличии такого уведомления*).
- Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта ИЖС или садового дома и являются его неотъемлемой частью.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган власти, **в течение трех рабочих дней** со дня поступления уведомления об окончании строительства **возвращает застройщику уведомление об окончании строительства** и прилагаемые к нему документы **без рассмотрения** с указанием причин возврата в случае:
 - **отсутствия** в уведомлении об окончании строительства **сведений**, предусмотренных абзацем первым части 16 статьи 55 ГрК РФ, или **отсутствия документов, прилагаемых** к нему и предусмотренных пунктами 1 - 3 части 16 статьи 55 ГрК РФ,
 - **если уведомление об окончании строительства поступило после истечения 10 лет со дня поступления уведомления о планируемом строительстве**, в соответствии с которым осуществлялись строительство или реконструкция объекта ИЖС или садового дома,
 - если **уведомление о планируемом строительстве** такого объекта ИЖС или садового дома **ранее не направлялось** (было возвращено застройщику в соответствии с ч. 6 ст. 51.1 ГрК РФ).
- В этом случае **уведомление об окончании строительства считается ненаправленным**.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган власти **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 **действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве**
 - **предельным параметрам разрешенного строительства**, реконструкции объектов капитального строительства, установленным ПЗЗ, документацией по планировке территории,
 - **обязательным требованиям к параметрам** объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство **в течение семи рабочих дней** со дня поступления уведомления об окончании строительства:
- 1) ... проверка проводится в том числе в случае, если указанные **предельные параметры или обязательные требования к параметрам ОКС были изменены после** дня поступления в соответствующий орган уведомления о планируемом строительстве и **уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома **предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам ОКС, действовавшим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;**

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган власти **в течение семи рабочих дней** со дня поступления уведомления об окончании строительства:
- 1) ...
В случае, если **уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома **предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам ОКС, действовавшим на дату поступления уведомления об окончании строительства,** **осуществляется проверка соответствия параметров** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома **указанным предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства**

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган власти **в течение семи рабочих дней** со дня поступления уведомления об окончании строительства:
 - 2) **проверяет путем осмотра объекта ИЖС** или садового дома соответствие внешнего облика объекта ИЖС или садового дома описанию внешнего вида такого объекта или дома, являющемуся приложением к уведомлению о планируемом строительстве
 - 3) **проверяет соответствие вида разрешенного использования** объекта ИЖС или садового дома виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган власти **в течение семи рабочих дней** со дня поступления уведомления об окончании строительства:
 - 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, за исключением** случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении **зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства и такой объект капитального строительства не введен в эксплуатацию;**

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган власти **в течение семи рабочих дней** со дня поступления уведомления об окончании строительства:
- 5) **направляет застройщику уведомление**
 - **о соответствии построенных** или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности
 - **о несоответствии построенных** или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 20. **Уведомление о несоответствии** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности **направляется только в следующих случаях:**
 - 1) **параметры** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома **не соответствуют 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 Кодексом, другими федеральными законами;

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 20. **Уведомление о несоответствии** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о град. деятельности **направляется только в следующих случаях:**
 - 2) **внешний облик объекта ИЖС или садового дома 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, или застройщику было направлено уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке по основанию, указанному в пункте 4 части 10 статьи 51.1 ГрК РФ, в случае строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в границах исторического поселения фед. или регионального значения;

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 20. **Уведомление о несоответствии** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о град. деятельности **направляется только в следующих случаях:**
 - 3) **вид разрешенного использования** построенного или реконструированного **ОКС не соответствует виду разрешенного использования объекта ИЖС или садового дома**, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;
 - 4) **размещение объекта ИЖС или садового дома не допускается в соответствии с ограничениями, установленными** в соответствии с земельным и иным законодательством РФ **на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев**, если указанные **ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции ОКС, и такой ОКС не введен в эксплуатацию.**

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 21. **Копия уведомления о несоответствии** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности **направляется** в срок не более 7 рабочих дней уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом власти или ОМСУ **в орган регистрации прав, а также:**
 - 1) **в орган** исполнительной власти субъекта Российской Федерации, **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;

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 21. **Копия уведомления о несоответствии** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности **направляется** в срок не более 7 рабочих дней уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом власти или ОМСУ **в орган регистрации прав, а также :**
 - 3) **в федеральный орган** исполнительной власти, **уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора**, ОМСУ, **осуществляющий муниципальный земельный контроль**, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 3 или 4 части 20 статьи 55 ГрК РФ.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

- 1.2. ОГВ или ОМСУ, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, **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 законодательства о градостроительной деятельности **обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав** на такие объект ИЖС или садовый дом и прилагаемые к нему документы (в том числе ...

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

- 1.2. ОГВ или ОМСУ, ... **обязан направить в орган регистрации прав заявление о ГКУ и ГРП** на такие объект ИЖС или садовый дом и прилагаемые к нему документы (в том числе:
 - *уведомление об окончании строительства* или реконструкции объекта ИЖС или садового дома,
 - представленный застройщиком *технический план*,
 - *соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности* на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, в случае, если земельный участок, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора) ...,
- **о чем уведомляет застройщика** способом, указанным им в уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

- 1.2. ...
- В случае ненаправления в установленный срок такими органом государственной власти или органом местного самоуправления указанного заявления 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** у таких органа государственной власти или органа местного самоуправления по правилам, предусмотренным частью 2 статьи 33 Закона № 218-ФЗ.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

- Пункты 58 и 59 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ :
- 58) ОРП **поступило уведомление о несоответствии построенных или реконструированных** объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направленное ОГВ или ОМСУ, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, в соответствии с частью 21 статьи 55 ГрК РФ;
- 59) **уведомление об окончании строительства** или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, **не направлено застройщиком** в ОГВ или ОМСУ, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- **Статья 16 Закона № 340-ФЗ (переходные положения)**
- 1. **До 1 января 2019 года** в отношении **жилых домов, жилых строений**, строительство, реконструкция которых осуществляются **соответственно на дачных земельных участках, садовых земельных участках** применяются положения федеральных законов, установленные в отношении **жилых домов, садовых домов**, строительство, реконструкция которых осуществляются **на садовых земельных участках**:
 - часть 3 статьи 48, пункт 1 части 2 статьи 49, пункт 1 части 17 статьи 51, статья 51.1, ..., части 16 - 21 статьи 55, ...ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ), ...,
 - пункт 1.1 части 1 статьи 15, часть 1.2 статьи 19, часть 11.1 статьи 24, пункты 58 и 59 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в редакции Закона № 340-ФЗ)

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 2. **Параметры жилого дома или жилого строения, возводимых соответственно на дачном или садовом земельном участке до 1 января 2019 года, должны соответствовать параметрам объекта ИЖС**, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ).
- 3. В случае, если до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ **подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта ИЖС**, выдача такого разрешения **осуществляется в соответствии со статьей 51 ГрК РФ** (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ) и **направление уведомления в соответствии со статьей 51.1 ГрК РФ** (в редакции Закона № 340-ФЗ) **не требуется**.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 4. В случае, предусмотренном частью 3 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, а также в случае, **если разрешение на строительство объекта ИЖС получено до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.**
- ... **Об окончании строительства** или реконструкции объекта ИЖС **застройщик уведомляет** орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта ИЖС, **в соответствии с частью 16 статьи 55 ГрК РФ** (в редакции Закона № 340-ФЗ).

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 4. ...
- **В данном случае** сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о местоположении объекта ИЖС на земельном участке и его площади, **указываются в техническом плане на основании**
 - разрешения на строительство
- **и**
 - проектной документации такого объекта (при ее наличии) **либо декларации об объекте** недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ (в редакции Закона № 340-ФЗ) (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 5. Правообладатель дачного или садового земельного участка, правообладатель земельного участка, предназначенного для ИЖС или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, на которых **до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ начаты строительство** или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта ИЖС, **вправе до 1 марта 2019 года направить** в соответствии с частью 1 статьи 51.1 ГрК РФ в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган власти или ОМСУ **уведомление о планируемых строительстве или реконструкции** на соответствующем земельном участке **жилого дома, жилого строения или объекта ИЖС**. В данном случае
 - применяются положения статьи 51.1, частей 16 - 21 статьи 55 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ);
 - получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 6. В случае, предусмотренном частью 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, **по правилам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты ИЖС, садовые дома**, предусмотренным Законом № 218-ФЗ (в редакции Закона № 340-ФЗ) **осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные жилой дом, жилое строение или объект ИЖС**, расположенные соответственно на
 - **дачном или садовом** земельном участке,
 - **земельном участке, предназначенном для ИЖС или ведения ЛПХ в границах населенного пункта**

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 7. До **1 марта 2019 года** допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав **на жилые строения, жилые дома**, созданные соответственно на земельных участках, предоставленных **для ведения садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений**
 - о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и
 - об окончании строительства или реконструкции указанных объектов.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- 11. Объект **ИЖС**, разрешение на строительство которого получено до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ, **может превышать параметры**, указанные в пункте 39 ст. 1 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ), при условии, если параметры такого объекта соответствуют требованиям указанного разрешения на строительство.

Письмо Минэкономразвития России

- от **07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и**
- «О применении положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ и Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ в части кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома»
- **Направлено в:**
 - Территориальные органы Росреестра
 - ФГБУ «ФКП Росреестра» и его филиалы
 - Госкомрегистр
 - Севреестр
 - Ассоциация «Национальная палата кадастровых инженеров»
- **Размещено** на сайте МЭР

Письмо МЭР от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и

- 7. Относительно подготовки технического плана **объекта ИЖС или садового дома, строительство которых не завершено.**
- Если в отношении объекта ИЖС до вступления в силу Федерального закона N 340-ФЗ **было получено разрешение на строительство** (подано заявление о получении такого разрешения), подготовка технического плана **в отношении объекта незавершенного строительства осуществляется на основании такого разрешения на строительство и проектной документации объекта ИЖС** (при отсутствии проектной документации - декларации, предусмотренной частью 11 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ).

Письмо МЭР от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и

- 7. Относительно подготовки технического плана **объекта ИЖС или садового дома, строительство которых не завершено.**
- Если в отношении объекта ИЖС или садового дома **было направлено уведомление о планируемом строительстве, реконструкции объекта ИЖС, садового дома, и такие строительство, реконструкция считаются согласованными уполномоченными органами** (часть 13 статьи 51.1 Градостроительного кодекса), но строительство не было завершено, **технический план подготавливается так же, как и для направления уведомления об окончании строительства** (на основании указанных в части 11.1 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ уведомлений и проектной документации или декларации при отсутствии проектной документации), но **с указанием вида объекта недвижимости "объект незавершенного строительства"**.

Письмо МЭР от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и

- 9. Относительно форм уведомлений о строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома.
- В соответствии с приказом Минстроя России от 19 сентября 2018 г. N 591/пр "Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома" в уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома **застройщик в числе прочего подтверждает оплату государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав (указывает реквизиты платежного документа):**
 - **«Настоящим уведомлением подтверждаю, что _____ (объект ИЖС или садовый дом) не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, а также оплату государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав _____ (реквизиты платежного документа)»**

Письмо МЭР от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и

- 9. Относительно форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома.
- Во избежание случаев, связанных с возвратом документов без рассмотрения по причине ненахождения органом регистрации прав информации об уплате государственной пошлины в ГИС ГМП, рекомендовать соответствующим уполномоченным органам проводить разъяснительную работу с застройщиками и **в уведомлении об окончании строительства** или реконструкции объекта ИЖС или садового дома
 - либо указывать в дополнение к реквизитам платежного документа в том числе наименование, дату платежа и уникальный номер платежа (указанного в платежном документе), сумму платежа,
 - либо прикладывать к такому уведомлению копию платежного документа, в том числе распечатку подтверждения электронного платежа (кассовый чек).
- Аналогичную работу (разъяснения) следует проводить и органам регистрации прав.

Письмо МЭР от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и

- 10. Относительно **нежилых зданий, в том числе хозяйственных построек**, расположенных **на садовом, огородном, дачном** земельных участках или на земельном участке, предназначенном **для индивидуального жилищного строительства** или ведения в границах населенного пункта **личного подсобного хозяйства** (приусадебный земельный участок).
- **Параметры** строительства хозяйственных построек, зданий и сооружений, вспомогательных по отношению к жилым домам, **определяются градостроительным регламентом.**
-

Письмо МЭР

от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и

- 10. ...*гаражи, подсобные сооружения, хозяйственные постройки, производственные, бытовые и иные здания*, расположенные на соответствующих земельных участках, **обладающие признаками объекта недвижимости и являющиеся объектами вспомогательного использования** по отношению к основному объекту - объекту ИЖС или садовому дому, должны создаваться **по правилам, предусмотренным пунктами 1 и 3 части 17 статьи 51 Градкодекса, то есть**
 - **без** получения разрешения на строительство и
 - **без** направления уведомления, предусмотренного статьей 51.1 Градостроительного кодекса.
- Аналогичные правила применяются при строительстве или реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (пункт 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса).

Письмо МЭР

от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и

- 10. ... ГКУ и ГРП на такие объекты осуществляются на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости.
- Представление правоустанавливающего документа на земельный участок не требуется, если право на такой земельный участок ранее зарегистрировано.
- Технический план в данном случае составляется на основании предусмотренной частью 11 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем земельного участка.

- Кассационное определение

Верховного Суда Российской Федерации

от 20 февраля 2019 г. № 14-КГ18-54

- Между тем прекращение права общей долевой собственности на жилой дом в связи с его разделом и выделом доли в порядке статьи 252 ГК РФ в судебном порядке само по себе **не свидетельствует об изменении технических характеристик такого объекта недвижимого имущества, приведшем к прекращению существования жилого дома и созданию нового объекта кадастрового учета дома блокированной застройки либо многоквартирного дома.**