

# **Изменения Градостроительного кодекса Российской Федерации, касающиеся строительства и ввода в эксплуатацию объектов индивидуального жилищного строительства**

вступили в силу 04.08.2018



**Федеральный закон от 03.08.2018 №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации**

## ***Объект индивидуального жилищного строительства:***

- отдельно стоящее здание***
- количество надземных***
- этажей не более чем 3***
- высота не более 20,0 метров***
- состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании***
  -
- не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости***



***В статью 8 «Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности» внесены изменения и дополнения:***

***5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, ~~капитального—ремонта—~~объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов;***

***5.1) направление уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 7, пунктом 3 части 8 статьи 51.1 и пунктом 5 части 19 статьи 55 настоящего Кодекса, при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов на земельных участках, на территориях городских округов;***

- ***В статью 51 «Разрешение на строительство» внесены изменения- исключены или утратили силу части, пункты частей статьи, касающиеся объектов индивидуального жилищного строительства.***
- ***Введена новая статья 51.1 «Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома»***
- ***Статья 55 «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» дополнена частями 16, 17, 18, 19.***

# УВЕДОМЛЕНИЯ. ВИДЫ.

***Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16 августа 2018 г. N 35116-ВЯ/09 определены виды уведомлений:***

- **уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;**
- **уведомления о соответствии указанных в уведомлении планируемых параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;**
- **уведомления о несоответствии указанных в уведомлении планируемых строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;**
- **уведомления об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;**
- **уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;**
- **уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности;**
- **уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности**

## ***НАЧАЛО СТРОИТЕЛЬСТВА/ РЕКОНСТРУКЦИИ.***

***УВЕДОМЛЕНИЕ о планируемом строительстве или реконструкции подается застройщиком в уполномоченный орган по установленной форме.***

***Уведомление содержит:..***

**1. Сведения о застройщике  
(физическом или юридическом лице)**

**2. Сведения о земельном участке**

**3. Сведения об объекте  
капитального строительства**

**4. Схематичное изображение  
планируемого к строительству или  
реконструкции объекта капитального  
строительства на земельном участке**



**Подтверждение  
о том, что дом не предназначен  
для раздела на части**

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.09.2018 г. N 591-пр. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, статья 51,1, часть 1, пункты 1-9

***К УВЕДОМЛЕНИЮ о планируемом строительстве  
прилагаются:***

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;**
- 2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;**
- 3) 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;**
- 4) описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в случае, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случаев использования ТИПОВОГО архитектурного решения.**

## ***УВЕДОМЛЕНИЕ подается одним из способов:***



**-лично в уполномоченный орган, в том числе через многофункциональный центр;**

**-почтовым отправлением с уведомлением о вручении;**

**-посредством единого портала государственных и муниципальных услуг;**



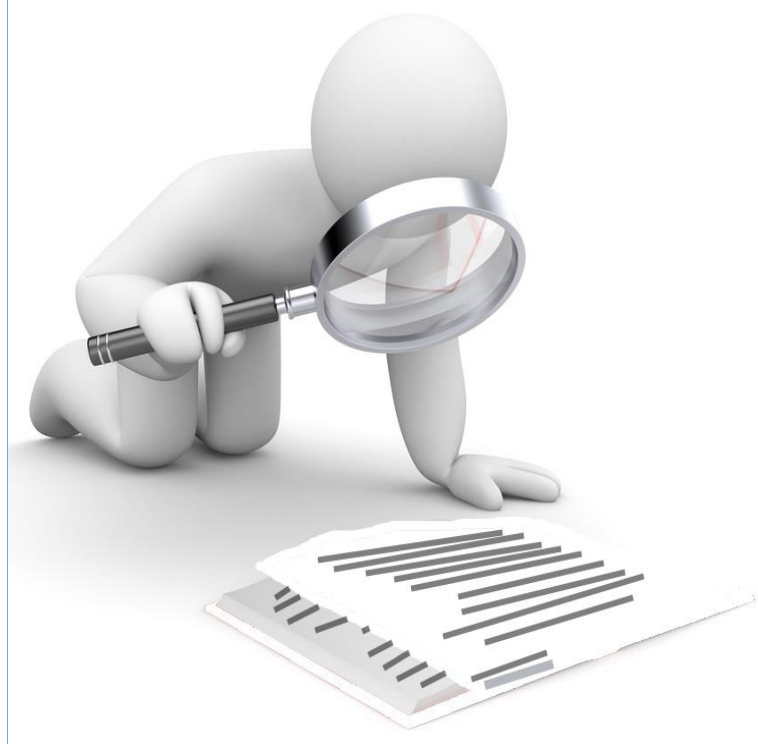
***В течение 3 дней со дня поступления УВЕДОМЛЕНИЯ  
уполномоченный орган***

запрашивает путем  
межведомственного взаимодействия  
подтверждение данных и документов, на  
которые ссылается в УВЕДОМЛЕНИИ  
застройщик, в том числе о правах на  
земельный участок

При отсутствии:  
-сведений в УВЕДОМЛЕНИИ  
-документов, подтверждающих права  
представителя;  
-перевода документов;  
**УВЕДОМЛЕНИЕ** считается непринятым  
и направляется Заявителю без  
рассмотрения  
с обоснованием возврата



**В течение 7 дней со дня подачи застройщиком УВЕДОМЛЕНИЯ, уполномоченный орган проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве/реконструкции параметров объекта строительства:**



- предельным параметрам разрешенного строительства, установленным ПЗиЗ, документацией по планировке территории;
- обязательным требованиям к параметрам, установленным ГК РФ;
- допустимости размещения объекта в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации

# ***По результатам проведенной проверки уполномоченный орган направляет застройщику***

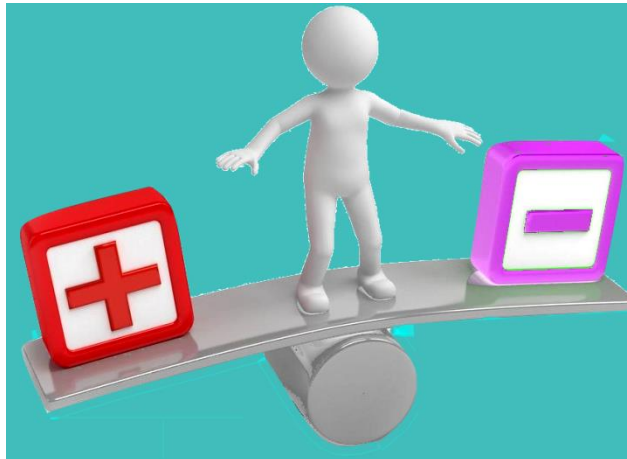
## **УВЕДОМЛЕНИЕ о соответствии**

или

## **УВЕДОМЛЕНИЕ о несоответствии**

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

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



***УВЕДОМЛЕНИЕ направляется  
Застройщику способом,  
определенным им в уведомлении о  
планируемом строительстве***

***СРОК действия уведомления -10 лет***

## ***ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА/ РЕКОНСТРУКЦИИ***

***УВЕДОМЛЕНИЕ об окончании строительства или реконструкции подается застройщиком за 1 месяц до дня окончания строительства в уполномоченный орган по установленной форме.***

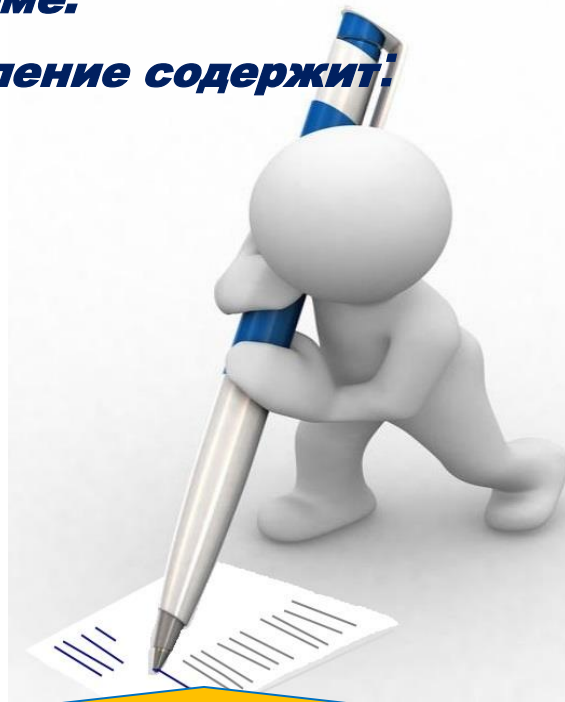
***Уведомление содержит:***

**1. Сведения о застройщике  
(физическом или юридическом лице)**

**2. Сведения о земельном участке**

**3. Сведения об объекте  
капитального строительства**

**4. Схематичное изображение  
построенного или реконструированного  
объекта капитального строительства  
на земельном участке**



**Подтверждение  
о том, что дом не предназначен  
для раздела на части**

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.09.2018 г. N 591-пр.

"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, статья 55, часть 16, часть 18

***К УВЕДОМЛЕНИЮ об окончании строительства или реконструкции прилагаются:***

- 1) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;**
- 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;**
- 3) технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;**
- 4) заключенное между правообладателями земельного участка 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 на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.**
- 5) копия документа об уплате госпошлины за осуществление государственной регистрации прав**

***В течение 3 дней со дня поступления УВЕДОМЛЕНИЯ  
уполномоченный орган***

**запрашивает путем  
межведомственного взаимодействия  
подтверждение данных и документов, на  
которые ссылается в УВЕДОМЛЕНИИ  
застройщик, в том числе о правах на  
земельный участок**

**При отсутствии:**

- сведений в УВЕДОМЛЕНИИ**
- документов, подтверждающих права  
представителя;**
- перевода документов;**
- технического плана**
- При поступлении УВЕДОМЛЕНИЯ в срок  
более 10 лет со дня выдачи Уведомления о  
соответствии планируемого строительства  
УВЕДОМЛЕНИЕ считается непринятым  
и направляется Заявителю без  
рассмотрения  
с обоснованием возврата**



**В течение 7 дней со дня подачи застройщиком УВЕДОМЛЕНИЯ, уполномоченный орган проводит проверку соответствия указанных параметров объекта строительства:**



- предельным параметрам разрешенного строительства, установленным ПЗиЗ, документацией по планировке территории;**
- обязательным требованиям к параметрам, установленным ГК РФ;**
- проверяет путем осмотра объекта соответствие внешнего облика описанию, приложенному к УВЕДОМЛЕНИЮ;**
- проверяет соответствие вида разрешенного использования объекта;**
- проверяет допустимость размещения объекта в соответствии с ограничениями, установленными на момент подачи УВЕДОМЛЕНИЯ о планируемом строительстве**

## ***По результатам проведенной проверки уполномоченный орган направляет застройщику***



### **УВЕДОМЛЕНИЕ о соответствии**

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

### **УВЕДОМЛЕНИЕ о несоответствии**

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

***УВЕДОМЛЕНИЕ направляется Застройщику способом, определенным  
им в уведомлении о планируемом строительстве***



**В течение 7 дней со дня подачи застройщиком УВЕДОМЛЕНИЯ, при отсутствии оснований для выдачи Уведомления о несоответствии построенного объекта требованиям законодательства о градостроительной деятельности**

**уполномоченный орган готовит и направляет в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на Объект.**



***Застройщик  
выписку из  
регистрации  
собственности на  
через МФЦ*** ***получает  
ЕГРН о  
права  
Объект***



***По окончании государственной  
регистрации прав на Объект,  
уполномоченный орган получает  
выписку из ЕГРН посредством  
электронного взаимодействия,***