



филиал Федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии»
по Тверской области



**Применение отдельных норм Федерального закона от
03.08.2018 №340-ФЗ «О внесении изменений в
Градостроительный кодекс Российской Федерации и
отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Федеральным законом от 03.08.2017 N 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации...» (далее – 340-ФЗ) внесены поправки, в том числе следующие законодательные акты:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Федеральный закон от 13.07.2017 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Введено понятие **объекта индивидуального жилищного строительства (ОИЖС)** – 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.

Понятия "**объект индивидуального жилищного строительства**", "**жилой дом**" и "**индивидуальный жилой дом**" применяются в одном значении.

(п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса)

С 04.08.2018 340-ФЗ введен уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства (далее – ОИЖС), взамен ранее действовавшего разрешительного порядка:



Получение застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров ОИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения ОИЖС или садового дома на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления **либо ненаправление** указанными органами **в срок**, предусмотренный ч.7 или п.3 ч.8 ст.51.1 ГрК РФ **уведомления о несоответствии** указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров ОИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения ОИЖС или садового дома на земельном участке **считается согласованием** указанными органами **строительства или реконструкции** ОИЖС или садового дома **и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию** ОИЖС или садового дома в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, **в течение десяти лет** со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве.

Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом.

Застройщик



уведомление об окончании строительства или реконструкции ОИЖС или садового дома, содержащее сведения об уплате гос.пошлины за осуществление государственной регистрации прав (не позднее 1 месяца со дня окончания строительства или реконструкции) + **Технический план**



Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы



уведомление о соответствии (несоответствии) построенных или реконструированных ОИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (в течении 7 р.д. со дня поступления уведомления об окончании строительства или реконструкции)

Формы уведомлений утверждены Приказом Минстроя от 19.09.2018 № 591/пр

В соответствии с ч.1.2 ст.19 Федерального закона №218-ФЗ, государственный кадастровый учет созданных ОИЖС и садовых домов и государственная регистрация прав на них должны осуществляться одновременно **на основании заявления органа государственной власти или ОМС, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство.**

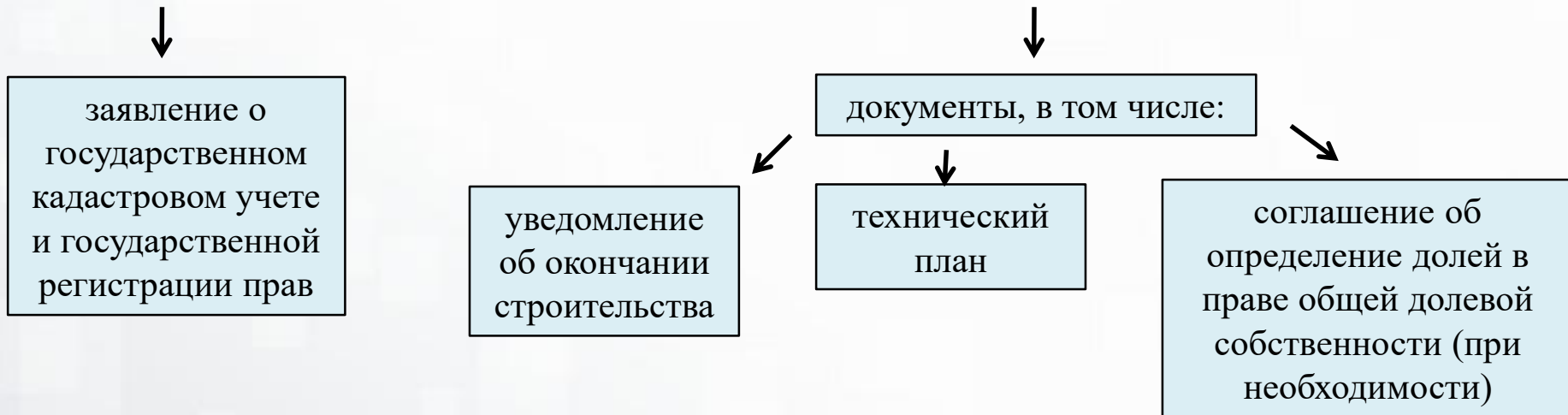
Застройщик вправе самостоятельно обратиться в орган регистрации прав с заявлением в случае неисполнения органом государственной власти или ОМС, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, вышеуказанной обязанности .

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 межведомственного информационного взаимодействия.

Технический план подготавливается на основании:



Орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, направляют в орган регистрации прав:



ч. 1.2 ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ

В случае, если до дня вступления в силу 340-ФЗ подано заявление о выдаче разрешения на строительство ОИЖС, выдача разрешения осуществляется в соответствии со ст.51 ГрК РФ и направление уведомления в соответствии со ст.51.1 ГрК РФ не требуется.

ч. 3 ст. 16 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ

В случае, если разрешение на строительство ОИЖС получено до дня вступления в силу 340-ФЗ, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

Застройщик уведомляет орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства об окончании строительства или реконструкции ОИЖС в соответствии с ч.16 ст.55 ГрК РФ.

ч. 3 ст. 16 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ

Технический план в данных случаях подготавливается на основании:

↓
разрешение на
строительство

и

↓
проектная
документация

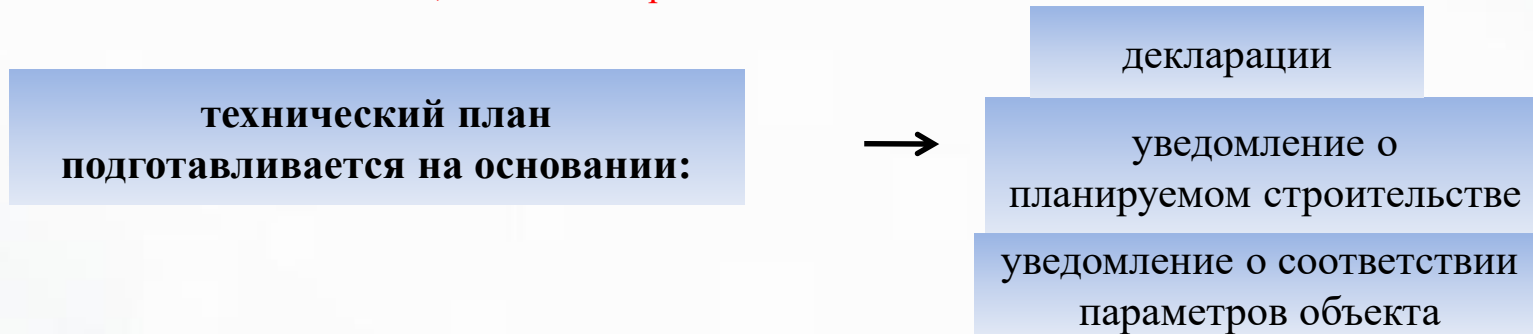
или

↓
декларация

ГКУ и ГРП в указанных случаях осуществляется по правилам ч.1.2 ст.19 218-ФЗ

Правообладатели дачного или садового земельного участка, а так же ЛПХ и ИЖС, на которых до дня вступления в силу 340-ФЗ начато строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или ОИЖС вправе до **01.03.2019** направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы уведомление о планируемых строительстве или реконструкции жилого дома, жилого строения.

ч. 5,6 ст. 16 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ



ГКУ и ГРП в указанном случае осуществляется по правилам ч.1.2 ст.19 218-ФЗ

До **01.03.2019** допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилые строения, жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, **без направления** уведомлений о планируемых строительстве указанных объектов и уведомлений об окончании строительства указанных объектов

ч. 7 ст. 16 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ



Заявление о ГКУ и ГРП подается застройщиком либо его представителем

Таким образом, правообладатели земельных участков, предоставленных для ведения **садоводства, дачного хозяйства**, вправе по своему усмотрению до **01.03.2019** в отношении уже возведенных ими жилых домов, жилых строений, в целях кадастрового учета и государственной регистрации прав применять **либо уведомительный порядок, либо ранее действовавший порядок**, согласно которому получение разрешения на строительство и соответственно, ввод в эксплуатацию, для таких объектов не требовалось.

После **01.03.2019** в целях кадастрового учета и государственной регистрации прав применяется **уведомительный порядок**.

ч.1 ст.26 Федерального закона №218-ФЗ дополнена новыми основаниями для приостановления кадастрового учета и государственной регистрации прав, связанными с получением органом регистрации прав в качестве ответа на межведомственный запрос:

➤ уведомления о несоответствии построенных или реконструированных ОИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности; **п.58 ч. 1 ст. 26 № 218-ФЗ**

➤ информации о том, что уведомление об окончании строительства или реконструкции ОИЖС или садового дома, в отношении которого подано заявление о кадастровом учете и государственной регистрации прав, не направлено (или возвращено без рассмотрения и считается не отправленным) застройщиком в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство. **п.59 ч. 1 ст. 26 № 218-ФЗ**