

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

Разрешение на строительство получено

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.

Разрешение на строительство отсутствует

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

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.

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

С заявлением о ГКУ и ГРП обращается Орган

С заявлением о ГКУ и ГРП обращается застройщик

В случае ненаправления в установленный срок Органом 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 Органа по правилам, предусмотренным частью 2 статьи 33 Закона о регистрации в **трехдневный срок**

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 непоступления ответа ГКУ и ГРП приостанавливаются в соответствии с пунктом 59 части 1 статьи 26 Закона о регистрации

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 планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома* (далее - уведомление о планируемом строительстве)

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 [частью 8](#) настоящей статьи направляет:

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

Строительство запрещено

*До 01.01.2019 п. 1.1 ч. 1 ст. 15 (в ред. 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.

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.



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
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.



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 Градостроительным кодексом

Российской Федерации оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта ИЖС или садового дома требованиям обязан направить в орган регистрации прав на такие объект ИЖС или садовый дом и прилагаемые к нему документы



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

1. в орган исполнительной власти субъекта РФ, 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;
3. 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 [пунктом 3](#) или [4 части 20](#) статьи 55 ГрК РФ.

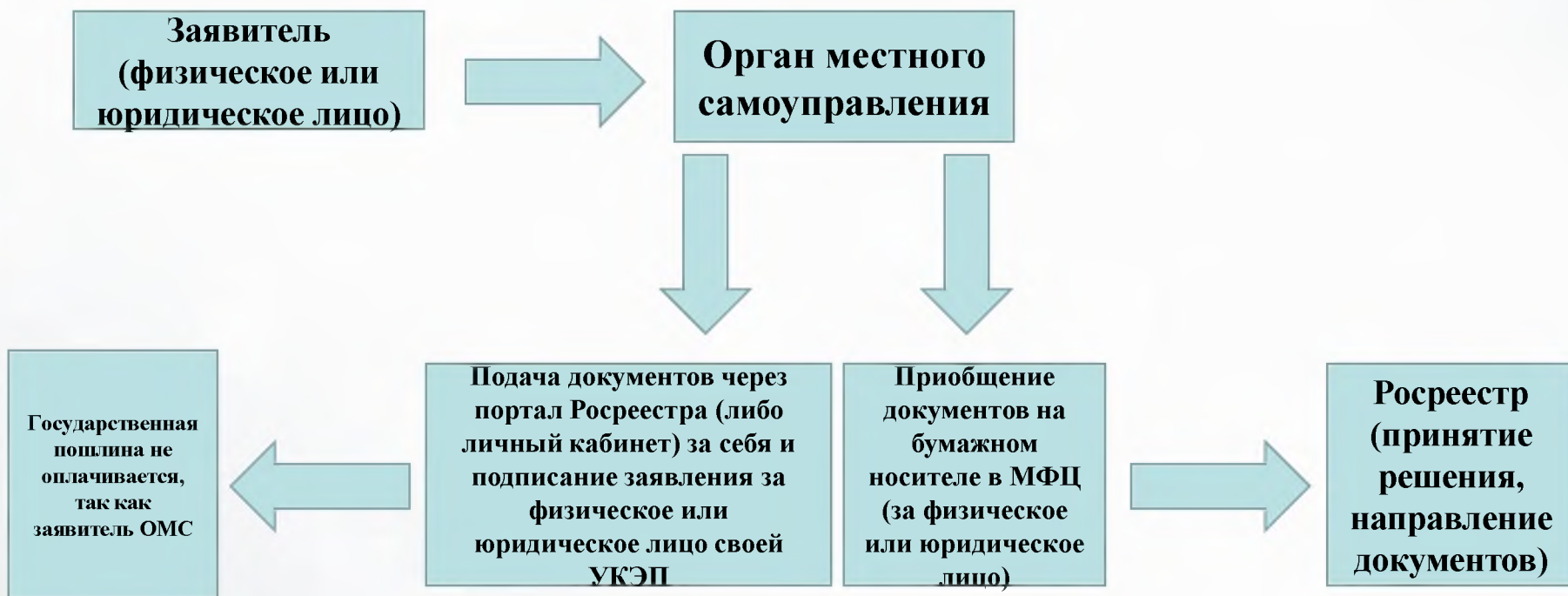
**Перечень документов для проведения кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости в соответствии с
Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ**

Назначение земельного участка	Вид объекта	Документы-основания для КУ	Документы-основания для РП	Кто представляет документы для КУ и РП	Действие ФЗ
Для ИЖС и ведения ЛПХ	Индивидуальный жилой дом – <u>строительство или реконструкция начаты после 04.08.2018</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Технический план, составленный на основании декларации, уведомления о планируемом строительстве или реконструкции, уведомления о соответствии <u>планируемого строительства или реконструкции</u> предельным параметрам разрешенного строительства (при наличии); - уведомление об окончании строительства или реконструкции; - соглашение об определении долей в праве общей собственности, если земельный участок принадлежит двум или более гражданам на праве собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора. (п. 11.1 ст. 24 № 218-ФЗ). 	Технический план и правоустанавливающие документы на земельный участок (п. 10 ст. 40 № 218-ФЗ).	<p>Орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство – в электронной форме не позднее 7 р.д. с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства.</p> <p>Или застройщик, если орган не направил заявление в установленный срок (в этом случае уведомление, технический план и соглашение об определении долей запрашиваем самостоятельно у вышеуказанного органа). (п. 1.2 ст. 19 № 218-ФЗ).</p>	С 04.08.2018
Для ИЖС и ведения ЛПХ	Индивидуальный жилой дом – <u>разрешение на строительство или реконструкцию выдано до 04.08.2018</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Технический план составленный на основании декларации и разрешения на строительство; - уведомление об окончании строительства или реконструкции; - соглашение об определении долей в праве общей собственности, если земельный участок принадлежит двум или более гражданам на праве собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора. (ч. 4 ст.16 № 340-ФЗ). 	Технический план и правоустанавливающие документы на земельный участок (п. 10 ст. 40 № 218-ФЗ).	<p>Орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство – в электронной форме не позднее 7 р.д. с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства.</p> <p>Или застройщик, если орган не направил заявление в установленный срок (в этом случае уведомление, технический план и соглашение об определении долей запрашиваем самостоятельно у вышеуказанного органа). (п. 1.2 ст. 19 № 218-ФЗ).</p>	С 04.08.2018

<p>Для ИЖС и ведения ЛПХ</p>	<p>Индивидуальный жилой дом – <u>заявление о выдаче разрешения на строительство или реконструкцию подано в орган, уполномоченный на выдачу разрешения, до 04.08.2018</u></p>	<p>- Технический план составленный на основании декларации и разрешения на строительство; - уведомление об окончании строительства или реконструкции; - соглашение об определении долей в праве общей собственности, если земельный участок принадлежит двум или более гражданам на праве собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора. (ч. 3, 4 ст.16 № 340-ФЗ).</p>	<p>Технический план и правоустанавливающие документы на земельный участок (п. 10 ст. 40 № 218-ФЗ).</p>	<p>Орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство – в электронной форме не позднее 7 р.д. с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства. Или застройщик, если орган не направил заявление в установленный срок (в этом случае уведомление, технический план и соглашение об определении долей запрашиваем самостоятельно у вышеуказанного органа). (п. 1.2 ст. 19 № 218-ФЗ).</p>	<p>Разрешение на строительство выдается по действовавшем у до 04.08.2018 порядку.</p>
<p>Для ведения садоводства</p>	<p>Садовый дом</p>	<p>- Технический план, составленный на основании декларации, уведомления о планируемом строительстве или реконструкции, уведомления о соответствии <u>планируемого строительства или реконструкции</u> предельным параметрам разрешенного строительства (при наличии); - уведомление об окончании строительства или реконструкции; - соглашение об определении долей в праве общей собственности, если земельный участок принадлежит двум или более гражданам на праве собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора. (п. 11.1 ст. 24 № 218-ФЗ).</p>	<p>Технический план и правоустанавливающие документы на земельный участок (п. 10 ст. 40 № 218-ФЗ)..</p>	<p>Орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство – в электронной форме не позднее 7 р.д. с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства. Или застройщик, если орган не направил заявление в установленный срок (в этом случае уведомление, технический план и соглашение об определении долей запрашиваем самостоятельно у вышеуказанного органа). (п. 1.2 ст. 19 № 218-ФЗ).</p>	<p>С 04.08.2018</p>

<p>Для ИЖС, ЛПХ, ведения садоводства, дачного хозяйства</p>	<p>Индивидуальный жилой дом, жилое строение, жилой дом – <u>строительство начато. но разрешение на строительство отсутствует</u></p>	<p>- Технический план, составленный на основании декларации, уведомления о планируемом строительстве или реконструкции, уведомления о соответствии <u>планируемого строительства или реконструкции</u> предельным параметрам разрешенного строительства (при наличии); - уведомление об окончании строительства или реконструкции; - соглашение об определении долей в праве общей собственности, если земельный участок принадлежит двум или более гражданам на праве собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора. (п. 11.1 ст. 24 № 218-ФЗ, ч. 5 ст. 16 № 340-ФЗ).</p>	<p>Технический план и правоустанавливающие документы на земельный участок (п. 10 ст. 40 № 218-ФЗ).</p>	<p>Орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство – в электронной форме не позднее 7 р.д. с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства. Или застройщик, если орган не направил заявление в установленный срок (в этом случае уведомление, технический план и соглашение об определении долей запрашиваем самостоятельно у вышеуказанного органа). (п. 1.2 ст. 19 № 218-ФЗ).</p>	<p>До 01.03.2019 застройщик вправе направить в органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, уведомление о планируемом строительстве или реконструкции.</p>
<p>Ведение садоводства, дачного хозяйства</p>	<p>Жилые строения, жилые дома</p>	<p>Технический план, составленный на основании декларации (ч.7 ст. 16 № 340-ФЗ).</p>	<p>Технический план и правоустанавливающие документы на земельный участок (п. 10 ст. 40 № 218-ФЗ).</p>	<p>Правообладатель земельного участка.</p>	<p>До 01.03.2019</p>

СХЕМА ПОДАЧИ ДОКУМЕНТОВ НА ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ОМС В СООТВЕТСТВИИ С Ч. 2 СТ. 19 ФЗ №218



Для информации: Департаменту недвижимости Минэкономразвития России дано поручение совместно с Росреестром подготовить изменения в Закон о регистрации, предусматривающие возможность представление на государственную регистрацию прав ОМС электронных документов, подписанных УКЭП только ОМС (без подписания УКЭП физического или юридического лица).

Плательщиками государственной пошлины признаются организации и физические лица, обращающиеся за совершением юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 Налогового кодекса РФ (п. 1 ст. 333.17 Налогового кодекса РФ)



Согласно подп. 4 п. 1. ст. 333.35 НК РФ от уплаты гос.пошлины освобождаются федеральные органы гос.власти, ОГВ субъектов РФ и ОМС при их обращении за совершением юридически значимых действий, установленных главой 25.3 НК РФ.



Следовательно, в случае обращения ОГВ или ОМС за государственной регистрацией договора и (или) права ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании акта соответствующего органа, гос.пошлина на основании подп. 4 п. 1. ст. 333.35 НК РФ уплачиваться не должна

ОГВ или ОМС в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта ОГВ или ОМС либо сделки с ОГВ или ОМС, в том числе сделки, совершенной на основании акта ОГВ или ОМС, в срок не позднее 5 рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости



Исходя из положений ч. 2 ст. 19 Закона № 218 следует, что именно ОГВ или ОМС выступает заявителем при обращении в регистрирующий орган за государственной регистрацией прав на недвижимое имущество в случае, если такое право возникло на основании акта соответствующего органа

