«О реализации 340-ФЗ»

22.02.2019

019-59

Главам муниципальных образований Коми – Пермяцкого округа

(по списку)

Уважаемые главы муниципальных образований!

04.08.2018 вступил в силу Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №340-ФЗ), предусматривающий уведомительный порядок возведения объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, в связи с чем сообщаем следующее.

С 04.08.2018 возведение, реконструкция объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов осуществляется в уведомительном порядке в соответствии со ст.51.1 ГрК РФ, который заключается в следующем:

1) застройщик подает уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы государственной власти или местного самоуправления с приложением к нему документов, указанных в п.3 ст.5.1 ГрК РФ;

2) уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы государственной власти, местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления указанного уведомления проводит проверку соответствия указанных в уведомлении объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам (предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве), а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации (далее – проверка соответствия). ГрК РФ в редакции Закона №340-ФЗ установлены особенности строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения. В этом случае срок рассмотрения уведомления составляет 20 рабочих дней, проверка соответствия осуществляется также органом, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия;

3) после завершения проверки уполномоченный орган направляет застройщику:

- *уведомление о соответствии* 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 либо

- *уведомление о несоответствии* указанных в уведомлении о планируемом 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.

Получение застройщиком уведомления о соответствии *либо* ненаправление уполномоченными органами в установленный срок уведомления о несоответствии *считается согласованием* указанными органами *строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома* и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства 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, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1 - 3 части 21.1 статьи 51 ГрК РФ. При этом направление нового уведомления о планируемом строительстве не требуется.

В случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает или направляет уведомление об этом в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления с указанием изменяемых параметров, которое рассматривается в вышеуказанном порядке;

4) в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган государственной власти или местного самоуправления уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление об окончании строительства) (п.15 ст.55 ГрК РФ);

К уведомлению об окончании строительства прилагаются, в том числе технический план созданного объекта и заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенный или реконструированный объект в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

Установлено, что технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подготавливается на основании декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомления о соответствии (при наличии такого уведомления, поскольку в силу п.13 ст.51.1 ГрК РФ указанное уведомление может отсутствовать). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану и являются его неотъемлемой частью (ч.11. ст.24 Закона № 218-ФЗ в редакции Закона № 340-ФЗ);

5) в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства уполномоченный орган проводит проверку соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта параметрам, действовавшим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, в том числе путем осмотра в случаях, установленных ГрК РФ. После чего направляет застройщику уведомление о соответствии / о несоответствии построенных или реконструированных объектов требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

В случае направления застройщику уведомления о несоответствии, копия такого уведомления направляется в этот же срок (7 рабочих дней) в орган регистрации прав.

Наличие в органе регистрации прав указанного уведомления является самостоятельным основанием для приостановления осуществления кадастрового учета и регистрации прав на созданный объект на основании п. 58 ч.1 ст.26 Закона №218-ФЗ.

Необходимость внесения соответствующих сведений в ЕГРН не установлена нормативными актами, в связи с чем в целях учета указанных уведомлений, а также недопустимости осуществления учетно-регистрационных действий при наличии указанного уведомления такие документы подлежат внесению в технологическую книгу. Инструкция по порядку внесения и порядку поиска указанных сведений при последующем проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий, будет доведена до сведения отделов дополнительно.

Формы всех вышеуказанных уведомлений утверждены Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Государственный кадастровый учет указанных объектов осуществляется одновременно с государственной регистрацией прав на них по заявлению органа, уполномоченного на выдачу разрешительной документации. Соответствующие изменения внесены в ст.ст.14, 15, 19 Закона №218-ФЗ[[1]](#footnote-1).

Так, в соответствии с ч.1.2 ст.19 Закона № 218-ФЗ орган государственной власти или орган местного самоуправления, 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 индивидуального жилищного строительства или садового дома при отсутствии предусмотренных ГрК РФ оснований для направления застройщику вышеуказанного уведомления о несоответствии **обязан направить** в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом и прилагаемые к нему документы (в том числе уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, представленный застройщиком технический план, а в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, также заключенное между правообладателями такого земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом). Указанные документы направляются в электронной форме.

В случае ненаправления в установленный срок такими органом государственной власти или органом местного самоуправления указанного заявления застройщик вправе представить указанное заявление в орган регистрации прав самостоятельно.

В этом случае 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.

*В целях исключения приостановлений по данному факту необходимо:*

*-*  обозначить ответственных лиц и обеспечить исполнение ч.1.2 ст.19 Закона № 218-ФЗ в части обязанности обращения в Росреестр за осуществлением государственного кадастрового учета и регистрации прав застройщика с приложением к заявлению всех необходимых документов;

- при поступлении в ваш адрес запроса государственного регистратора о представлении вышеуказанного уведомления, технического плана, соглашения об определении долей в праве долевой собственности не нарушать сроки для ответа на межведомственный запрос.

И.о.начальника отдела подписано Старкова О.В.

1. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [↑](#footnote-ref-1)