

Изменения гражданского  
законодательства и законодательства в  
сфере градостроительной деятельности

в части регулирования вопросов  
индивидуального жилищного строительства,  
сноса объектов капитального строительства

О строительстве  
(реконструкции)  
объектов ИЖС,  
садовых домов

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ  
«О внесении изменений в Градостроительный кодекс  
Российской Федерации и отдельные  
законодательные акты Российской Федерации»

**Постановление Совмина СССР от 05.10.1981 № 973**  
**"Об индивидуальном жилищном строительстве"**  
{КонсультантПлюс}

- 17. Законченные строительством **индивидуальные жилые дома** с надворными постройками **принимаются в эксплуатацию государственными приемочными комиссиями** в порядке, устанавливаемом Советами Министров союзных республик.
- 18. **В случаях самовольного строительства, несоблюдения строительных норм и правил и совершения иных нарушений при осуществлении индивидуального жилищного строительства виновные лица привлекаются к ответственности** в соответствии с действующим законодательством.

**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",**
  - **"жилой дом" и**
  - **"индивидуальный 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 или 3 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

- Ущерб 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.

## 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

- статья 24 Закона № 218-ФЗ дополнена частью 11.1:
- 11.1. Технический план объекта ИЖС или садового дома подготавливается на основании
  - указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ декларации
  - 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

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

- статья 24 Закона № 218-ФЗ дополнена частью 11.1:
- 11.1. Технический план объекта ИЖС или садового дома подготавливается на основании
  - указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ декларации
  - 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).

## 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 первой 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** таких 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 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;

## 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 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ

- часть 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ дополнена пунктами 58 и 59:
- 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

- **С 1 января 2019 г.** вступит в силу Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 217-ФЗ), которым, в частности:
  - признается утратившим силу Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан (далее - Федеральный закон N 66-ФЗ);
  - исключаются из законодательства понятия "дачный земельный участок", "жилое строение";
  - **вводится понятие "садовый дом"** (пункт 2 статьи 3 Федерального закона N 217-ФЗ);
  - садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации (часть 3 статьи 23 Федерального закона N 217-ФЗ);

## Письмо МЭР от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и

- ....
  - виды разрешенного использования земельных участков "садовый земельный участок", "для садоводства", "для ведения садоводства", "дачный земельный участок", "для ведения дачного хозяйства" и "для дачного строительства", содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными; земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками (часть 7 статьи 54 Федерального закона N 217-ФЗ);
  - расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Федерального закона N 217-ФЗ с назначением "жилое", "жилое строение", признаются жилыми домами (часть 10 статьи 54 Федерального закона N 217-ФЗ).

## Письмо МЭР от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и

- Относительно **жилых строений и жилых домов**, созданных или создаваемых **на садовых или дачных земельных участках**.
- 1. ... Законодательством в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости в отношении здания, расположенного в соответствии с Федеральным законом N 66-ФЗ на садовом или дачном земельном участке, **предусмотрено указание назначения «жилое строение»**, ... в целях обеспечения безусловного его исполнения в части признания жилых строений жилыми домами необходимо в настоящее время до вступления в силу Федерального закона N 217-ФЗ **в техническом плане здания, расположенного на садовом или дачном земельном участке**:
  - в разделе "Характеристики объекта недвижимости" **указывать его назначение "жилое" либо "жилой дом"**;
  - в раздел "Заключение кадастрового инженера" включать обоснование результата кадастровых работ, содержащее **указание на назначение здания "жилое строение"**.

## Письмо МЭР

от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и

- Относительно **жилых строений и жилых домов**, созданных или создаваемых **на садовых или дачных земельных участках**.
- 2. **Правообладатели земельных участков**, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, **вправе по своему усмотрению в отношении возведенных ими (законченных строительством) жилых домов, жилых строений**, расположенных на таких земельных участках, в целях государственного кадастрового учета и государственной регистрации права (осуществляемых одновременно) **применить**
  - либо уведомительный порядок, введенный Федеральным законом N 340-ФЗ,
  - либо ранее действовавший порядок, согласно которому указанные объекты относились к объектам, для строительства, реконструкции которых не требовалось получение разрешения на строительство и, соответственно, на ввод в эксплуатацию (пункт 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса в редакции, действовавшей до 4 августа 2018 г.).

## Письмо МЭР

от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и

- Относительно **жилых строений и жилых домов**, созданных или создаваемых **на садовых или дачных земельных участках**.
- 2. ..В случае, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилое строение или жилой дом, расположенные на соответствующем земельном участке, было подано до 1 марта 2019 г., **у органа регистрации прав отсутствуют основания для приостановления учетно-регистрационных действий по причине непредставления (неиспользования при подготовке технического плана здания) или ненаправления уведомлений** о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов.

## Письмо МЭР

от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и

- Со дня вступления в силу Федерального закона N 340-ФЗ (4 августа 2018 г.) в результате изменений Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) понятия "**объект индивидуального жилищного строительства**", "**жилой дом**", "**индивидуальный жилой дом**" применяются в одном значении, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации (пункт 39 статьи 1 Градостроительного кодекса).
- **Застройщик вправе самостоятельно обратиться в орган регистрации прав** в случае неисполнения органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, указанной выше обязанности ([часть 1.2 статьи 19 Федерального закона N 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 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 N 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 N 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, необходимых для строительства 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 **в уведомлении об окончании строительства** или реконструкции объекта ИЖС или садового дома
  - либо указывать в дополнение к реквизитам платежного документа в том числе наименования, даты платежа и уникального номера платежа (указанного в платежном документе), суммы 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 пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса, 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 N 218-ФЗ декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем земельного участка.

# О сносе объектов капитального строительства

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ  
«О внесении изменений в Градостроительный кодекс  
Российской Федерации и отдельные  
законодательные акты Российской Федерации»

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

- **14.4) снос объекта капитального строительства - ликвидация объекта капитального строительства путем**
  - **разрушения** ОКС (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц),
  - **разборки и (или) демонтажа** объекта капитального строительства, в том числе его частей

(статья 1 ГрК РФ)

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

- **Глава 6.4. СНОС ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
  - **Статья 55.30.** Общие положения о сносе объектов капитального строительства
  - **Статья 55.31.** Осуществление сноса объекта капитального строительства
  - **Статья 55.32.** Особенности сноса самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями
  - **Статья 55.33.** Особенности сноса объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, или приведения таких объектов капитального строительства в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зон с особыми условиями использования территорий

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

- **Статья 55.30.** Общие положения о сносе объектов капитального строительства
- Снос ОКС осуществляется на основании
  - решения собственника ОКС или застройщика
  - решения суда
  - решения органа местного самоуправления (в случаях, предусмотренных ГрК РФ, другими федеральными законами).

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

- В целях сноса ОКС застройщик или технический заказчик обеспечивает подготовку **проекта организации работ по сносу ОКС в качестве самостоятельного документа**, за исключением случаев, предусмотренных частями 3 и 8 статьи 55.30 ГрК РФ.
- **Подготовка проекта организации работ по сносу ОКС осуществляется специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования**, сведения о котором включены в национальный реестр специалистов в области архитектурно-строительного проектирования.
- Положения главы 6.4 ГрК РФ **не распространяются на случаи сноса ОКС в целях строительства нового ОКС**, реконструкции ОКС.
- Снос ОКС осуществляется в порядке, установленном главой 6 ГрК РФ для строительства ОКС.

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

- Подготовка проекта организации работ по сносу ОКС **не требуется** для сноса объектов, указанных в пунктах 1 - 3 части 17 статьи 51 ГрК РФ.
- В этом случае застройщик **по собственной инициативе вправе** обеспечить подготовку проекта организации работ по сносу таких объектов капитального строительства.
- 17. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:
  - 1) строительства, реконструкции **гаража** на земельном участке, предоставленном физическому 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 ИЖС**;
  - 2) строительства, реконструкции объектов, **не являющихся объектами капитального строительства**;
  - 3) строительства на земельном участке **строений и сооружений вспомогательного использования**;

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

- **Подготовка проекта** организации работ по сносу ОКС осуществляется **на основании** результатов и материалов **обследования ОКС в соответствии с требованиями**
  - технических регламентов,
  - санитарно-эпидемиологическими,
  - в области охраны окружающей среды,
  - безопасности деятельности в области использования атомной энергии,
  - к осуществлению деятельности в области промышленной безопасности.

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

- **Статья 55.31.** Осуществление сноса ОКС
- Снос ОКС осуществляется
  - **после отключения ОКС от сетей инженерно-технического обеспечения** в соответствии с условиями отключения ОКС от сетей инженерно-технического обеспечения, выданными организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, а также
  - **после вывода ОКС из эксплуатации** в случае, если это предусмотрено федеральными законами.

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

- **Условия отключения ОКС** от сетей инженерно-технического обеспечения **выдаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение не более чем десяти рабочих дней со дня поступления заявления** о выдаче таких условий от застройщика, исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления.
- **Отключение ОКС** от сетей инженерно-технического обеспечения **подтверждается актом, подписанным организацией, осуществляющей эксплуатацию соответствующих сетей инженерно-технического обеспечения.**
- Порядок отключения ОКС от сетей инженерно-технического обеспечения устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

- **В целях сноса ОКС застройщик** или технический заказчик **подает** на бумажном носителе посредством ... в орган местного самоуправления ... по месту нахождения ОКС ... **либо направляет** ... посредством почтового отправления или единого портала государственных и муниципальных услуг **уведомление о планируемом сносе ОКС не позднее чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ** по сносу ОКС.



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

- Уведомление должно содержать в том числе:
  - ...
  - 3) кадастровый номер ЗУ (при наличии), адрес или местоположение ЗУ;
  - 4) сведения о праве застройщика на ЗУ, а также сведения о наличии прав иных лиц на ЗУ (при наличии таких лиц);
  - 5) сведения о праве застройщика на ОКС, подлежащий сносу, а также сведения о наличии прав иных лиц на ОКС, подлежащий сносу (при наличии таких лиц);
  - 6) сведения о решении суда или ОМСУ о сносе ОКС либо о наличии обязательства по сносу самовольной постройки в соответствии с земельным законодательством (при наличии таких решения либо обязательства);
- К уведомлению прилагаются документы (кроме сноса объектов, указанных в пунктах 1 - 3 части 17 статьи 51 ГрК РФ):
  - 1) результаты и материалы обследования ОКС;
  - 2) проект организации работ по сносу ОКС.

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

- ОМСУ, в который поступило уведомление о планируемом сносе ОКС, **в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления**
  - **проводит проверку наличия документов**, указанных в части 10 статьи 55.31 ГрК РФ,
  - **обеспечивает размещение** этих уведомлений и документов в ИСОГД и
  - **уведомляет** о размещении орган регионального государственного строительного надзора.
- В случае непредставления документов, указанных в части 10 статьи 55.31 ГрК РФ, данный ОМСУ запрашивает их у заявителя.

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

- Застройщик (технический заказчик) **не позднее семи рабочих дней после завершения сноса ОКС** подает ... в ОМСУ ... по месту нахождения ЗУ, на котором располагался снесенный ОКС, ..., **либо направляет в ОМСУ... уведомление о завершении сноса ОКС.**
- ОМСУ, в который поступило уведомление о завершении сноса ОКС, **в течение семи рабочих дней со дня поступления** уведомления о завершении сноса ОКС
  - **обеспечивает размещение** уведомления в ИСОГД и
  - **уведомляет** об этом орган регионального государственного строительного надзора.

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

- **Переходные положения**
- Часть 8 статьи 16 Закона № 340-ФЗ:
- В случае, если до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ **начаты работы по сносу** ОКС, не связанному со строительством или реконструкцией ОКС на месте снесенного ОКС, **не требуются:**
  - разработка проекта организации работ по сносу ОКС и
  - направление уведомления о начале работ по сносу ОКС.

## Приказ Минстроя России от 24 января 2019 г. № 34/пр

---

- «Об утверждении форм уведомления о планируемом сносе объекта капитального строительства и уведомления о завершении сноса объекта капитального строительства»