



РОСРЕЕСТР

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Нижегородской области

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области сообщает, что 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", которым совершенствуется, в том числе законодательство в сфере индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с внесенными изменениями под объектом индивидуального жилищного строительства (далее – объект ИЖС) признается отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем 3, высотой не более 20 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.

Кроме того, при строительстве или реконструкции объектов ИЖС и садовых домов больше не требуется выдача разрешения на строительство.

В таких случаях застройщик подает в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома.

Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган **в течение семи рабочих дней** со дня поступления уведомления о планируемом строительстве после проверки представленных застройщиком документов направит ему уведомление о соответствии либо несоответствии объекта ИЖС (садового дома) установленным параметрам и допустимости (недопустимости) его размещения на земельном участке. Получение уведомления о соответствии параметрам дает право застройщику 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 такого уведомления. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект ИЖС или садовый дом.

В срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома застройщик направляет уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, которое должно содержать, в том числе сведения об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав.

К уведомлению застройщик прикладывает, в том числе технический план объекта ИЖС или садового дома, а также 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. **В течение 7 рабочих дней** с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома уполномоченный орган (при условии соответствия построенного или реконструированного объекта требованиям законодательства о градостроительной деятельности) обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объект ИЖС или садовый дом и прилагаемые к нему документы (в том числе уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, представленный застройщиком технический план, а в случае, указанном в законе соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект ИЖС или садовый дом).

Управление Росреестра по Нижегородской области напоминает о необходимости соблюдения требований земельного законодательства

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (далее - Управление) напоминает о необходимости соблюдения требований земельного законодательства.

К нарушениям земельного законодательства относятся, в том числе:

- самовольное занятие земельного участка,
- неиспользование земельного участка в течение установленного законодательством срока
- использование такого участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

За указанные виды нарушений предусмотрен административный штраф, размер которого установлен Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП).

Управление осуществляет государственный земельный надзор с целью защиты прав и законных интересов правообладателей земельных участков от действий нарушителей земельного законодательства, а также устранения выявленных нарушений.

Соблюдение законодательства при использовании земель способствует их вовлечению в экономический оборот.

С целью выявления нарушений инспекторы по использованию и охране земель

Управления проводят проверки соблюдения земельного законодательства юридическими, физическими или должностными лицами. Также для выявления признаков нарушения земельного законодательства инспекторами проводятся административные обследования земельных участков, когда контроль осуществляется дистанционными способами, без непосредственного участия собственников.

В случае обнаружения нарушений возбуждается дело об административном нарушении, на основании которого устанавливаются его обстоятельства и выносится решение о назначении административного наказания в виде штрафа.

Размер административного штрафа определяется в зависимости от вида нарушения и категории нарушителя. Он определяется в рублях в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, на котором допущено нарушение. Если кадастровая стоимость такого земельного участка не установлена, КоАП установлены минимальный и максимальный размеры штрафа по видам нарушений и категориям нарушителей.

Установленные КоАП размеры штрафов за нарушения земельного законодательства

Вид нарушения Процент от кадастровой стоимости земельного участка, на котором допущено нарушение (минимальный размер штрафа)** Диапазон размера штрафа

(если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на котором допущено нарушение), тыс. руб.

Граждане Должностные лица Юридические лица Граждане Должностные лица Юридические лица

Самовольное занятие земельного участка* 1-1,5

(не менее

5 тыс. руб.) 1,5-2

(не менее 20 тыс. руб.) 2-3

(не менее 100 тыс. руб.) 5-10 20-50 100-200

Использование земельного участка не по целевому назначению 0,5-1

(не менее 10 тыс. руб.) 1-1,5

(не менее 20 тыс. руб.) 1,5-2

(не менее 100 тыс. руб.) 10-20 20-50 100-200

Неиспользование земельного участка 1-1,5

(не менее 20 тыс. руб.) 1,5-2

(не менее 50 тыс. руб.) 3-5

(не менее 400 тыс. руб.) 20-50 50-100 400-700

* За нарушения, выраженные в самовольном занятии земель, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

** В случае самовольного занятия части земельного участка административный штраф, рассчитываемый из размера кадастровой стоимости земельного участка, исчисляется пропорционально площади самовольно занятой части земельного участка.

За 9 месяцев 2018 года Управлением по линии государственного земельного надзора проведено 2687 проверок соблюдения требований земельного законодательства в отношении граждан (2584), юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (103).

При этом выявлено 1397 нарушений земельного законодательства, что составляет 52 % по отношению к общему числу проведенных проверок.

Сумма наложенных штрафов по выявленным нарушениям земельного законодательства за указанный период 2018 года составила 9 817 400 рублей.

"Родная земля" [16+]

Автор: [Екатерина Полимова, пресс-служба Управления Росреестра по Нижегородской области](#)

Федеральный закон от 03.08.2018 N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

КосультантПлюс http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304072/

Статья 16

1. До 1 января 2019 года положения [части 3 статьи 48](#), [пункта 1 части 2 статьи 49](#), [пункта 1 части 17 статьи 51](#), [статьи 51.1](#), [пункта 5 части 2.2 статьи 52](#), частей 16 - 21 статьи 55, [части 6 статьи 55.31](#), [пунктов 12.1 - 12.3 части 5 статьи 56](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), [пункта 13 статьи 60](#) Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона), [пункта 1.1 части 1 статьи 15](#), [части 1.2 статьи 19](#), [части 11.1 статьи 24](#), [пунктов 58 и 59](#)

[части 1 статьи 26](#) Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в редакции настоящего Федерального закона) в части жилых домов, садовых домов, строительство, реконструкция которых осуществляются на садовых земельных участках, применяются в отношении жилых домов, жилых строений, строительство, реконструкция которых осуществляются соответственно на дачных земельных участках, садовых земельных участках.

2. Параметры жилого дома или жилого строения, возводимых на дачном или садовом земельном участке до 1 января 2019 года, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в [пункте 39 статьи 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).

3. В случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, выдача такого разрешения осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) и направление уведомления в соответствии со [статьей 51.1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) не требуется.

4. В случае, предусмотренном [частью 3](#) настоящей статьи, а также в случае, если разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства получено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. В данном случае сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении объекта индивидуального жилищного строительства 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](#) Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в редакции настоящего Федерального закона) (в случае, если проектная документация не изготавливалась). Об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик уведомляет орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, в соответствии с [частью 16 статьи 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). Рассмотрение уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства осуществляется по правилам, предусмотренным частями 18 - 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). При этом направление уведомления о несоответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности допускается только в случае несоответствия объекта индивидуального жилищного строительства требованиям разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

5. Правообладатель дачного или садового земельного участка, правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта, на которых до дня вступления в силу настоящего Федерального закона начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства, вправе до 1 марта 2019 года направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления предусмотренное [частью](#)

[1 статьи 51.1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства. При этом применяются положения [статьи 51.1](#), частей 16 - 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

6. В случае, предусмотренном [частью 5](#) настоящей статьи, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные на дачном или садовом земельном участке, земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта жилой дом, жилое строение или объект индивидуального жилищного строительства осуществляются по правилам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, предусмотренным Федеральным [законом](#) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в редакции настоящего Федерального закона).

7. До 1 марта 2019 года 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 или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов.

8. В случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона начаты работы по сносу объекта капитального строительства, не связанному со строительством или реконструкцией объекта капитального строительства на месте снесенного объекта капитального строительства, разработка проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства и направление уведомления о начале работ по сносу объекта капитального строительства не требуются.

9. Положения [частей 12 и 13 статьи 55.32](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), [пункта 4 статьи 11.2](#), [пункта 2 статьи 45](#), пунктов 4 - 7 статьи 46, [пунктов 6.1 - 6.3](#) статьи 54, [статьи 54.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяются также в случаях, если решение о сносе самовольной постройки принято в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и самовольная постройка не была снесена в срок, установленный данным решением.

10. В случае, если до дня утверждения федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, критериев отнесения объектов капитального строительства, указанных в [пунктах 4 и 5 части 2 статьи 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, к объектам массового пребывания граждан выданы разрешения на строительство указанных объектов или поданы заявления о выдаче разрешений на строительство таких объектов капитального строительства, проведение экспертизы проектной документации таких объектов капитального строительства не требуется, государственный строительный надзор при их строительстве, реконструкции не осуществляется.

11. Объект индивидуального жилищного строительства, разрешение на строительство которого получено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, может превышать параметры, указанные в [пункте 39 статьи 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), при условии, если

параметры такого объекта соответствуют требованиям указанного разрешения на строительство.

12. Положения [частей 2.1 и 2.2 статьи 66](#) Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к правоотношениям, возникшим в связи с решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами, которые приняты после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.