***ТАБЛИЦА № 9***

**Перечень специальных проверок документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета[[1]](#footnote-1) и государственной регистрации прав[[2]](#footnote-2) на жилой[[3]](#footnote-3) или садовый дом[[4]](#footnote-4), созданный (реконструированный) на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации[[5]](#footnote-5)**

***(дополнительно к информации в Таблице № 1)***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№[[6]](#footnote-6) п/п** | **Проверка** | **Уточняющая информация по предмету проверки** | **Запрос** |
| **Правовая экспертиза** | | | |
| 1 | Лицо, обратившееся с заявлением о ГКУ и ГРП | Заявитель:   * собственник земельного участка; * лицо, которому земельный участок принадлежит на ином праве, если в соответствии с видом или видами разрешенного использования земельного участка допускаются строительство, реконструкция ОКС[[7]](#footnote-7); * орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанные в части 19 статьи 55 ГрК; * собственник исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости, - при ГКУ и ГРП на образованные объекты недвижимости (например, в случае, если в результате реконструкции образовано несколько ОКС); * собственник объекта недвижимости - при ГКУ в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости (например, в случае реконструкции ОКС); * кадастровый инженер в случае, если кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления ГКУ и ГРП на созданный объект недвижимости, для строительства которого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию, на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ, содержащего условие об обязанности кадастрового инженера представлять в орган регистрации прав без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве (**! ВАЖНО**: *документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, являются договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов*). | не требуется |
| **! ВАЖНО:**   * если иное не установлено федеральным законом, с соответствующим заявлением в связи с созданием/реконструкцией ОКС обращаются все лица, в общей долевой собственности которых находится земельный участок, на котором расположен созданный ОКС, исходный ОКС, объект незавершенного строительства; * заявление только о ГКУ представляется исключительно в случае изменения основных характеристик объекта недвижимости (например, в результате реконструкции ОКС) * заявление только о государственной регистрации прав представляется в случае наличия в ЕГРН сведений о жилом доме, садовом доме, представление технического плана в этом случае не требуется |  |
| 2 | Сведения ЕГРН[[8]](#footnote-8), в том числе записи КУВД[[9]](#footnote-9), КУА[[10]](#footnote-10) | на наличие сведений о земельном участке, в том числе о виде его разрешенного использования соответствующем видам разрешенного использования, указанным в части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ[[11]](#footnote-11), на котором создан ОКС, зарегистрированных на него правах, ограничениях прав, обременений недвижимости | не требуется |
| на наличие сведений об исходном ОКС или объекте незавершенного строительства, из которого образован ОКС, зарегистрированных на него правах, ограничениях прав, обременений недвижимости | не требуется |
| на наличие в ЕГРН сведений о ЗОУИТ[[12]](#footnote-12), в границах которой располагается созданный (реконструированный) ОКС, в части соблюдения ограничений, установленных в таких ЗОУИТ | в зависимости от результатов проверки и возможности получения сведений в порядке межведомственного взаимодействия |
| 5 | Наличие документов, необходимых для ГКУ | технический план | запрос в уполномоченный орган, **только** в случае, установленном частью 1.2 статьи 19 Закона  № 218-ФЗ |
| уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома  (**! ВАЖНО**: *названное уведомление* *только в случае, если заявителем выбран уведомительный порядок оформления ОКС*) | запрос в уполномоченный орган, только в случае, установленном частью 1.2 статьи 19 Закона  № 218-ФЗ |
| правоустанавливающий документ на земельный участок в случае, если право собственности на земельный участок не зарегистрировано в ЕГРН | не требуется |
| судебное решение, если образование объектов недвижимости осуществляется на основании такого судебного решения  (**! ВАЖНО**: *решение суда представляется в качестве отдельного документа в случае, если подано заявление о ГКУ и ГРП и такое судебное решение является основанием для ГРП*) | не требуется |
| соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом 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, заключенное между правообладателями такого земельного участка | не требуется |
| соглашение об образовании общей долевой или общей совместной собственности - при объединении ОКС, находящихся в собственности разных лиц | не требуется |
| соглашение о разделе ОКС - при разделе объекта недвижимости, находящегося в общей собственности нескольких лиц | не требуется |
| соглашение о создании  фермерского хозяйства, которое должно содержать сведения о признании главой  фермерского хозяйства одного из членов этого хозяйства (подпункт 2 пункта 3 статьи 4 Федерального закона от 11.06.2003  № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»), в случае если жилой дом построен в соответствии пунктом 4 статьи 11 Федерального закона от 11.06.2003  № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»  **! СПРАВОЧНО**: *проектом федерального закона № 19332-8  «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации юридических*  *лиц и индивидуальных предпринимателей» (находится на рассмотрении*  *в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации)*  *предусматривается, что Единый государственный реестр*  *индивидуальных предпринимателей будет содержать сведения о том, что*  *индивидуальный предприниматель является главой крестьянского (фермерского)*  *хозяйства.* | не требуется |
| 6 | Документы, представленные для ГКУ и (или) ГРП  *Дополнительно к пункту 6*  *раздела II Таблицы № 1:* | правоустанавливающий документ на земельный участок, если право собственности на земельный участок не зарегистрировано в ЕГРН, на соответствие требованиям, установленным законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания | при необходимости, в уполномоченный орган, в целях подтверждения издания/выдачи такого акта (свидетельства |
| ! **НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ** **ПРОВЕРКА**:  1) законности направления уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (что подтверждается направлением таким органом в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства или садового дома);  2) наличия правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположено здание или сооружение, а также соответствия таких здания или сооружения виду разрешенного использования данного земельного участка и установленным применительно к данному земельному участку ограничениям прав на землю (**!ВАЖНО**: ***только*** *для случаев, когда заявителем выбран уведомительный порядок оформления Объекта*);  3) на предмет обеспечения инженерной защиты объектов капитального строительства, расположенных в границах зон затопления, подтопления и (или) территорий, на которых они расположены;  4) на предмет оборудования объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон, сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод |  |
| ! **ВАЖНО**:  ГКУ и (или) ГРП на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, в случае, установленном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 1 статьи 23.1 Закона  № 217-ФЗ[[13]](#footnote-13) (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) | - |
| 7 | Технический план  *Дополнительно к пункту 7*  *раздела II Таблицы № 1:* | на наличие документов, в том числе в составе приложения, на основании которых в соответствии со статьей 24, частью 12  статьи 70 Закона № 218-ФЗ должен быть подготовлен технический план:  1) проектная документация (при ее наличии);  2) декларация об объекте недвижимости (при отсутствии проектной документации или при недостаточности указанных в проектной документации сведений);  3) уведомление застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомление, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома 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 федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления) (**! ВАЖНО**: *названные уведомления* ***только*** *в случае, если заявителем выбран уведомительный порядок оформления ОКС*) | не требуется |
| на соответствие созданного/реконструированного ОКС параметрам, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК и правилах землепользования и застройки | не требуется |
| на соответствие созданного/реконструированного жилого дома на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности следующим параметрам:  размещение на земельном участке одного жилого дома с количеством этажей не более трех, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и площадь застройки которого составляет не более 0,25 % от площади земельного участка | не требуется |
| на соответствие заявленного к осуществлению соответствующих действий ОКС ограничениям, установленным в ЗОУИТ, сведения о которых внесены в ЕГРН и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание, в том числе в части получения согласия/согласования уполномоченного органа, организации  (**! ВАЖНО**:  *при проведении правовой экспертизы следует учитывать положения частей 27.1 и 33  статьи 26 Закона № 342-ФЗ[[14]](#footnote-14)*) | в зависимости от результатов проверки и возможности получения сведений в порядке межведомственного взаимодействия |
| **! ВАЖНО**:  в соответствии с частью 13  статьи 4 Закона № 135-ФЗ [[15]](#footnote-15)ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости  и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в седьмой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня установления седьмой подзоны, а также в отношении объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено до установления этой подзоны, или в случаях, если для строительства, реконструкции указанных объектов недвижимости не требуется выдача разрешения на строительство  в отношении объектов недвижимости, строительство которых начато до установления этой подзоны.  Установление седьмой подзоны не исключает возможность строительства ОКС в границах соответствующей территории, а вводит дополнительные требования при строительстве  и реконструкции таких объектов. Так, исходя из положений части 10 статьи 4 Закона  № 135-ФЗ, в силу которых ограничения, связанные со строительством объектов капитального строительства в седьмой подзоне, могут устанавливаться только для строительства объектов, для которых установлены санитарно-эпидемиологические требования к уровню шума (*например, в отношении садовых домов таких требований не предусмотрено*). |  |
| ! **ВАЖНО:**  если при проверке ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА ОКС выявлены только ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ (в соответствии с направленной в территориальные органы типизацией формулировок причин приостановления ГКУ ОКС), такие ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ (например, некорректное заполнение реквизитов документов и их последовательность в разделе «Исходные данные» технического плана, наличие не всех линейных размеров на «Плане этажа (части этажа)», указание (применение) не всех специальных условных знаков и т.п.)  НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГКУ ОКС | . |
| **! НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПРОВЕРКА**:  на соответствие созданного/реконструированного ОКС минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений |  |

1. далее - ГКУ [↑](#footnote-ref-1)
2. далее - ГРП [↑](#footnote-ref-2)
3. за исключением индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, созданных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц по договору участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-3)
4. ОКС - жилой или садовый дом, созданный (реконструированный) на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации [↑](#footnote-ref-4)
5. далее - ГрК [↑](#footnote-ref-5)
6. Нумерация строк указана в соответствии с таблицей № 1 [↑](#footnote-ref-6)
7. объект капитального строительства [↑](#footnote-ref-7)
8. Единый государственный реестр недвижимости [↑](#footnote-ref-8)
9. Книга учета входящих документов [↑](#footnote-ref-9)
10. Книга учета арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества, иных ограничений прав и обременений объектов недвижимого имущества [↑](#footnote-ref-10)
11. Закон № 218-ФЗ – Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [↑](#footnote-ref-11)
12. ЗОУИТ - зона с особыми условиями использования территории [↑](#footnote-ref-12)
13. Закон № 217-ФЗ - Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-13)
14. Закон № 342-ФЗ - Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-14)
15. Закон № 135-ФЗ - Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» [↑](#footnote-ref-15)