

## Памятка

по предоставлению государственной услуги  
«Направление уведомления о соответствии (несоответствии) построенных  
или реконструированных объекта индивидуального жилищного  
строительства или садового дома требованиям законодательства Российской  
Федерации о градостроительной деятельности»

Для получения возможности эксплуатации объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на него застройщик имеет право в адрес Главного управления архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области направить уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее — уведомление).

В соответствии с ч. 16 ст. 55 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее- ГрК РФ) застройщик в своём уведомлении предоставляет **обязательные** для оказания услуги сведения, предусмотренные пунктами 1 - 5, 7, 7.1 и 8 части 1 статьи 51.1 настоящего Кодекса, такие как:

- 1) фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);
- 2) наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 3) кадастровый номер земельного участка (при его наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;
- 4) сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);
- 5) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома);
- 6) сведения о параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в том числе об отступах от границ земельного участка

Параметры такие как:

- количество надземных этажей;
- высота;
- сведения об отступах от границы земельного участка (схематичное изображение пункт 4 уведомления в соответствии с рекомендациями **рис. 1**);
- площадь застройки;

Рекомендуем схематичное изображение построенного или реконструированного объекта капитального строительства на земельном участке (далее – Схема), входящее в состав формы уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, утвержденной приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр, выполнять на листе бумаги формата А4 или А3 с использованием компьютера или от руки застройщиком (правообладателем земельного участка) или лицом, имеющим соответствующую доверенность от застройщика. При подготовке Схемы следует избегать: 1) нанесения графической и текстовой информации карандашом; 2) наличия нечитаемого текста; 3) наличия помарок и исправлений. В случае необходимости, исправление производится путем зачеркивания некорректно внесенной информации с указанием рядом с зачеркнутым текстом правильных данных. Исправление заверяется подписью застройщика с указанием «Исправленному верить». Нанесение нового текста поверх исправляемой записи, а равно исправление с помощью «шприха» и иных подобных средств не допускаются. В графическую часть Схемы рекомендуется включать: 1) границы земельного участка в соответствии с данными государственного кадастрового учета; 2) существующие объекты капитального строительства, в том числе отдельно выделяются объекты, подлежащие сносу (демонтажу); 3) построенный жилой дом; 4) габаритные размеры объектов застройки, а также их привязку к границам земельного участка; 5) отступах от границ земельного участка до построенного объекта индивидуального жилищного строительства; 6) расположение улично-дорожной сети; 7) экспликацию объектов капитального строительства, а также условные обозначения, принятые в чертеже. Площадь застройки определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу зданий на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним также включаются в площадь застройки.

### Рис. 1 Рекомендации к схематичному изображению

- 7) сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.
- 7.1) сведения о договоре строительного подряда с использованием счета эскроу, включая сведения о лице, выполняющем работы по строительству объекта индивидуального жилищного строительства на основании такого договора (при строительстве объекта индивидуального жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу".
- Кроме того, с уведомлением прикладывается документ, предусмотренный пунктом 2 частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, а именно: 1) технический план объекта индивидуального жилищного строительства.

**!!!** В случае отсутствия в уведомлении сведений перечисленных выше в соответствии с п. 17 ст. 55 ГрК РФ данное уведомление будет возвращено застройщику без рассмотрения с указанием причин возврата.

Форма заявления размещена на сайте <https://главархитектура.тверскаяобласть.рф/> в разделе — Услуги — Перечень государственных услуг — Образцы.

В соответствии с частью 19 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) Главное управление архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области проводит проверку:

- соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее — уведомление) действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве 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 настоящим Кодексом, другими федеральными законами;

- проверяет путем осмотра объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома соответствие внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома описанию внешнего вида таких объекта или дома;

- соответствие вида разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;

- проверяет допустимость размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления;

В соответствии с частью 20 статьи 55 ГрК РФ Уведомление о несоответствии указанных в уведомлении установленным требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется только в следующих случаях:

- 1) параметры построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют указанным в пункте 1 части 19 настоящей статьи 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 настоящим Кодексом, другими федеральными законами;

- 2) внешний облик объекта индивидуального жилищного строительства 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 индивидуального

жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке по основанию, указанному в пункте 4 части 10 статьи 51.1 настоящего Кодекса, в случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в границах исторического поселения федерального или регионального значения;

3) вид разрешенного использования построенного или реконструированного объекта капитального строительства не соответствует виду разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;

4) размещение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации 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.

Рекомендуем до направления в Главархитектуру Тверской области повторного обращения по государственной услуге уведомления обеспечить устранение всех оснований, указанных в уведомлении о несоответствии.