



ДОМ ПОД КЛЮЧ



## ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬСТВА ЧАСТНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

- ◆ Как правильно выбрать участок?
- ◆ Какие документы необходимы на участок для строительства дома?
- ◆ На что в первую очередь следует обращать внимание?
- ◆ На каких источниках получать информацию?

# КАК ПРАВИЛЬНО ВЫБРАТЬ УЧАСТОК?

- 1. Убедиться, что на участке можно строить и регистрировать жилой дом.**
  - Смотрим на категорию земель – земли населенных пунктов или земли сельскохозяйственного назначения;
  - Смотрим на вид разрешенного использования земельного участка (далее – ври). Ври может быть: для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, ведение садоводства.
- 2. Провести анализ на «чистоту участка»: границы, обременения, охранные зоны.**
- 3. Осмотр местности, геология, коммуникации и соседи.**

## КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫ НА УЧАСТОК ДЛЯ СДЕЛКИ?

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (дал ЕГРН) – онлайн, о переходе прав, об объекте недвижимости;
2. Правоустанавливающий документ;
3. Градостроительный план или градостроительная справка;
4. Документы на коммуникации;
5. Техническая документация (межевой план, акты выноса, распоряжения и прочие).

**Либо заказать юридический анализ земельного участка**

Вид выписки из ЕГРН	Бумажная (руб.)	Электронная (руб.)
Об объекте недвижимости	1740	700
Об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект	920	580
О переходе прав на объект	920	580
О содержании правоустанавливающих документов	1360	900

**НА КАКИХ  
ИСТОЧНИКАХ  
ПОЛУЧАТЬ  
ИНФОРМАЦИЮ О  
ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКАХ?**

- Национальная система пространственных данных (НСПД) - [nspd.gov.ru](http://nspd.gov.ru)
- г.Пермь - Публичный портал информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (Публичный портал ИСОГД) - [isogd.gorodperm.ru](http://isogd.gorodperm.ru)
- Портал Росреестра - [rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru)
- Официальные сайты администраций (разделы ПЗЗ и утвержденные документы)
- Федеральная государственная информационная система территориального планирования (ФГИС ТП) - [fgistp.economy.gov.ru](http://fgistp.economy.gov.ru)
- Мобильное приложение Kadastr RU



**КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫ  
НА УЧАСТОК ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЖИЛОГО ДОМА**



## НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ НА УЧАСТОК ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА

- **Выписка из ЕГРН;**
- **Документ основания права;**
- **Градостроительный план;**
- **Уведомление о соответствии планируемого строительства;**
- **Уведомление о планируемом строительстве с отметками администрации о регистрации;**
- **Согласования, в случае расположения на участке охранных зон.**

**В случае получения кредитных средств банка +:**

- **Договор подряда;**
- **Оценочный отчет;**
- **Проектная документация.**

## ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКАМ

ИП или ООО с видами экономической деятельности:

- 68.20 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

**Для покупки/продажи жилого дома с земельным участком застройщику не обязательно иметь аккредитацию в банке .  
Обязательно – если застройщик строит дом в рамках договора Подряда по семейной ипотеке**



# КАК АНАЛИЗИРОВАТЬ ОБЪЕКТ ДО ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА ЗАДАТКА

**Прежде чем закрепляться на объект, необходимо убедиться, подходит ли объект для сделки по семейной ипотеке и будет ли объект одобрен банком.**

**В таблице кратко и поэтапно представлено, как анализировать объекты и на каких источниках**

**1 Случай:** – сам не хочу (не умею) анализировать. Выход - запросить у продавца

Наименование этапа	Средний срок, дней	Источник
1. Запросить документы на объект (выписка из ЕГРН, правоустанавливающие документы, документы продавца, документы на коммуникации)	1	Должны быть у продавца. Если нет: выписку и копию правоустанавливающих документов заказать. Выписки: госуслуги, портал Росреестра, мфц
2. Визуально осмотреть участок	1	Собственными силами + через космос
3. Запросить градостроительный план (град.справку – сведения из ИСОГД)	14	Госуслуги, администрация, мфц
4. Запросить уведомление о планируемом строительстве, о соответствии планируемого строительства (в случае, если дом – уведомление о завершеном строительстве и уведомление о соответствии завершеного строительства)	7	Госуслуги, администрация, мфц

## 2 СЛУЧАЙ: ХОЧУ(МОГУ) САМОСТОЯТЕЛЬНО ПОНИМАТЬ И АНАЛИЗИРОВАТЬ ОБЪЕКТЫ



Наименование этапа	Ср.срок, дней	Источник
1. Запросить документы на объект (выписка из ЕГРН, правоустанавливающие документы, документы продавца, <b>технические документы</b> , документы на коммуникации)	1	Должны быть у продавца. Если нет: выписку и копию правоустанавливающих документов заказать. Выписки: госуслуги, портал Росреестра, МФЦ
2. Визуально осмотреть <b>объект, вынести точки участка (сверив фактические границы и границами в ЕГРН)</b> - если дом зарегистрирован – сверить факт с документами	1	Собственными силами + через космос+геодезист
3. Изучить генплан, правила землепользования и застройки, утвержденные документы на территорию, где расположены объекты	1	Официальные сайты администраций (разделы градостроительство и утверждённые документы), НСПД, публичный портал ИСОГД (если объекты в Перми)
4. Заказать расширенную выписку из ЕГРН (Об объекте недвижимости)	1	Госуслуги, портал Росреестра, МФЦ
5. Если в расширенной выписке есть обременения и/или ограничения, получить согласование (получает только собственник)	10	Обременитель/ограничитель
6. Запросить уведомление о планируемом строительстве, о соответствии планируемого строительства (в случае, если дом – уведомление о завершённом строительстве и уведомление о соответствии завершённого строительства) ( <b>получает только собственник</b> )	7	Госуслуги, администрация, МФЦ

## 3 СЛУЧАЙ: ХОЧУ(ДОВЕРИТЬ АНАЛИЗ ПРОФЕССИОНАЛАМ)

Наименование этапа	Средний срок, дней	Источник
1. Запросить документы на объект (выписка из ЕГРН, правоустанавливающие документы, документы продавца, документы на коммуникации)	1	Должны быть у продавца. Если нет: выписку и копию правоустанавливающих документов заказать. Выписки: госуслуги, портал Росреестра, МФЦ
2. Заказать юридический анализ объектов	1	Мы, либо любой хороший юрист или кадастровый инженер





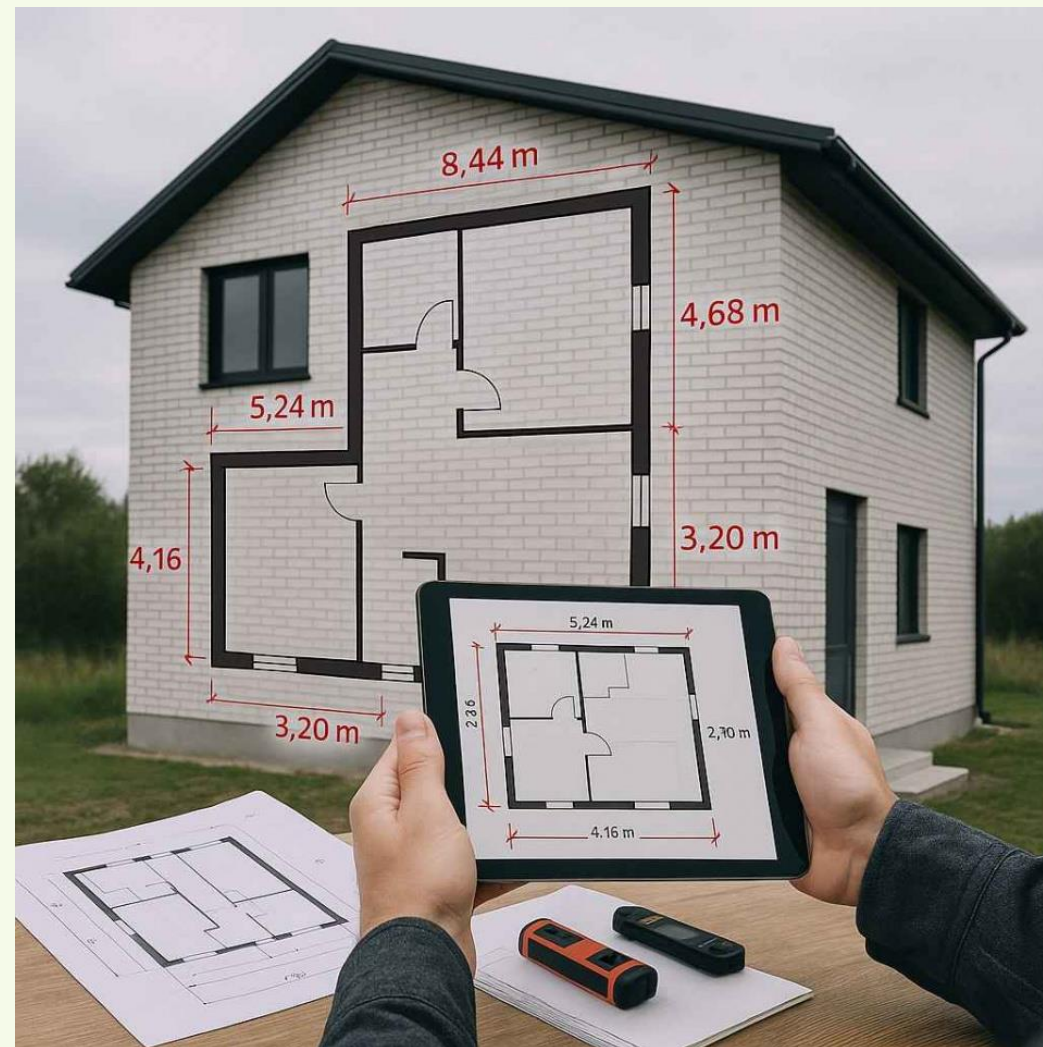
## КАК ПРАВИЛЬНО ОФОРМИТЬ ДОМ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ И ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ НЕОБХОДИМЫХ ДОКУМЕНТОВ

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ СУЩЕСТВУЕТ 2 ПУТИ ОФОРМЛЕНИЯ И РЕГИСТРАЦИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ:

- 1) В РАМКАХ ДАЧНОЙ АМНИСТИИ (НЕ ПОДХОДИТ ЕСЛИ ДОМ СТРОИТСЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ);
- 2) ПОЛНЫЙ ПУТЬ С ПОЛУЧЕНИЕМ ВСЕЙ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

# ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ И РЕГИСТРАЦИИ ДОМА

1. Убедиться в наличии присвоенного адреса земельному участку и будущему дому;
2. Согласовать расположение дома на земельном участке (если требуется);
3. Зная параметры дома (размеры, высоту, место посадки дома и отступы от границ земельного участка), подготовить и подать уведомление о планируемом строительстве в местную администрацию (ОМС, мфц, госуслуги);
4. Получить уведомление о соответствии планируемого строительства;
5. Построить дом;
6. Обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой технического плана;
7. Заплатить госпошлину;
8. Подготовить и подать уведомление об окончании строительства дома в местную администрацию (ОМС, мфц, госуслуги);
9. Получить уведомление о соответствии оконченого строительства;
10. Получить выписку из ЕГРН.



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!**



г. Пермь, ул. Малкова, д. 17, оф. 28/1  
тел.: 298-77-15, +7-906-877-01-93  
kadastr-59.ru, miel.perm@yandex.ru

ИП, кадастровый инженер  
**Ошева**  
Екатерина Дмитриевна

- ✓ Оформление любой недвижимости
- ✓ Межевание, регистрация
- ✓ Новое строительство
- ✓ Реконструкция
- ✓ Перепланировка
- ✓ Гаражная и дачная амнистия
- ✓ Увеличение участков
- ✓ Регистрация проблемных объектов недвижимости и мн. другое.