



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Руководителям органов местного  
самоуправления

(по списку)

**Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Курской области**  
(Управление Росреестра по Курской области)

50 лет Октября ул., д. 4/6, Курск, 305016  
тел. (4712) 51-17-01, факс (4712) 51-16-62  
e-mail: 46\_upr@rosreestr.ru

*17.01.2019 № 05-0083-77/19*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области в дополнение к ранее направленным разъяснениям Минэкономразвития России от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и по вопросу применения положений Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ) направляет письмо от 12.12.2018 № Д23и-6652.

Одновременно обращаем внимание на следующее.

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 Закона № 340-ФЗ).

Закон № 340-ФЗ не освобождает застройщика от необходимости направления в уполномоченный орган уведомления об окончании

строительства объекта индивидуального жилищного строительства, разрешение на строительство которого получено до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ, а также в случае, если застройщик начал строить объект до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации, поскольку, юридический факт признания такого объекта в качестве законченного строительством объекта наступает именно сейчас, т.е. в условиях действующего законодательства, а именно: 340-ФЗ.

Соответственно, если застройщик построил объект индивидуального жилищного строительства, но не зарегистрировал права на него до 04.08.2018, то независимо от сведений технического плана о годе завершения строительства такого объекта для оформления прав застройщику необходимо направить уведомление об окончании строительства в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства (ч. 4 ст. 16 Закона № 340-ФЗ).

Рассмотрение уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства осуществляется таким органом по правилам, предусмотренным частями 18 – 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Закона № 340-ФЗ); *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.*

В случае, если объект индивидуального жилищного строительства был поставлен на государственный кадастровый учет до 04.08.2018, то государственная регистрация прав на созданный объект осуществляется на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, при этом уведомление об окончании строительства застройщиком не направляется.

Согласно пункту 1.2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ (в редакции Закона №340-ФЗ):

уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома при отсутствии предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной

регистрации прав на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом и прилагаемые к нему документы (в том числе уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, представленный застройщиком технический план, соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом);

в случае ненаправления в установленный срок такими органом государственной власти или органом местного самоуправления указанного заявления застройщик вправе направить указанное заявление в орган регистрации прав самостоятельно. При этом уведомление, технический план, соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности запрашиваются органом регистрации прав у таких органа государственной власти или органа местного самоуправления по правилам, предусмотренным частью 2 статьи 33 Закона N 218-ФЗ.

То есть, застройщик представляет в орган регистрации прав только заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом.

В течение трех рабочих дней со дня получения заявления от застройщика орган регистрации прав самостоятельно запрашивает у органа государственной власти или органа местного самоуправления следующие документы: 1) уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома; 2) представленный застройщиком технический план в форме электронного документа; 3) соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности.

Таким образом, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на основании документов, представленных застройщиком, без получения таких документов по запросу от уполномоченного органа Законом № 218-ФЗ не предусмотрено.

Приложение: на 13 л.

Заместитель руководителя Управления



Т.В. Попова

**Вопрос:** О порядке представления документов для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объекта ИЖС или садового дома.

**Ответ:**

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО  
от 12 декабря 2018 г. N Д23и-6652**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев обращение от 9 ноября 2018 г. (далее - Обращение), сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. В соответствии с Положением Минэкономразвития России также не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Вступившим в силу 4 августа 2018 г. Федеральным законом от 3 августа 2018 г. N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 340-ФЗ) введен уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства взамен ранее действовавшего разрешительного порядка, а также изменены отдельные положения Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ).

Согласно пункту 1.2 статьи 19 Закона N 218-ФЗ (в редакции Закона N 340-ФЗ):

уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома при отсутствии предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом и прилагаемые к нему документы (в том числе уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, представленный застройщиком технический план, соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом);

в случае ненаправления в установленный срок такими органом государственной власти или органом местного самоуправления указанного заявления застройщик вправе направить указанное заявление в орган регистрации прав самостоятельно. При этом уведомление, технический план, соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности запрашиваются органом регистрации прав у таких органа государственной власти или органа местного самоуправления по правилам, предусмотренным частью 2 статьи 33 Закона N 218-ФЗ.

При этом в соответствии с частью 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство (пункт 59);

не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам (пункт 9);

представлена (поступила) информация об отсутствии документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам (пункт 10).

Необходимость направления межведомственных запросов установлена как частью 1.2 статьи 19 Закона N 218-ФЗ, так и частью 10 статьи 29 Закона N 218-ФЗ.

Таким образом, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на основании документов, представленных застройщиком, без получения таких документов по запросу от уполномоченного органа Законом N 218-ФЗ не предусмотрено.

Необходимо отметить, что Минэкономразвития России в связи с вступлением в силу 4 августа 2018 г. Закона N 340-ФЗ подготовлено письмо от 7 ноября 2018 г. N 32363-ВА/Д23и "О применении положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ и Федерального закона от 3 августа 2018 г. N 340-ФЗ в части кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома", согласованное с Минстроем России (размещено на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе "Недвижимость" - Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости), доступно в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Учитывая, что реализация положений Закона N 340-ФЗ в значительной мере зависит от правильных действий органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов Российской Федерации, а также во избежание неисполнения части 1.2 статьи 19 и части 3 статьи 33 Закона N 218-ФЗ, в том числе в рамках рассмотрения Обращения, Департаментом недвижимости направлено письмо от 16 ноября 2018 г. N Д23и-6151 о доведении согласованной позиции Министерств до субъектов Российской Федерации с просьбой об информировании органов местного самоуправления, уполномоченных на выдачу разрешений на строительство объектов капитального строительства.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости  
Э.У.ГАЛИШИН

12.12.2018



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Курской области  
(Управление Росреестра по Курской области)

50 лет Октября ул., д. 4/6, Курск, 305016  
тел. (4712) 51-17-01, факс (4712) 51-16-62  
e-mail: 46\_upr@rosreestr.ru

04.12.2018 № 05-005434-ТТ/18

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителям органов местного  
самоуправления

(по списку)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области направляет Вам для использования в работе письмо Минэкономразвития России от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и по вопросу применения положений Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ). Одновременно обращаем внимание на следующие вопросы:

1. Частью 1.2 ст. 19 Закона № 218-ФЗ установлена обязанность для органов государственной власти или органов местного самоуправления, уполномоченных на выдачу разрешений на строительство, в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – Уведомление об окончании строительства), направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на

такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом и прилагаемые к нему документы посредством отправления в электронной форме.

Согласно ч.11 ст.18 Закона №218-ФЗ, в случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов посредством отправления в электронной форме такие заявление и документы представляются путем заполнения формы заявления, размещенной на едином портале, официальном сайте, с прикреплением соответствующих документов.

В настоящее время через портал Росреестра необходимо подавать заявления последовательно:

- заявление на государственную регистрацию права (при этом, полагаем возможным рекомендовать лицам, осуществляющим подачу названного заявления, указывать в его реквизите «Примечание» информацию о намерении подачи заявления о государственном кадастровом учете;

- заявление о государственном кадастровом учете с приложением уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, технического плана, соглашения об определении долей в праве общей долевой собственности, заключенное между правообладателями земельного участка (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) (при этом, полагаем возможным рекомендовать лицам, осуществляющим подачу названного заявления, указывать в его реквизите «Примечание» сведения о номере заявления, поданного на государственную регистрацию права).

Кроме того, напоминаем, что заявление должно быть заполнено по форме утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920 (ред. от 26.09.2018).

В случае отсутствия возможности подачи заявления через портал Росреестра, рекомендуем представлять соответствующее заявление и прилагаемые к нему документы в соответствии со ст.19 Закона №218-ФЗ на электронном носителе (с сопроводительным письмом).

Предоставление документов на электронном носителе возможно посредством личного обращения или почтовым отправлением в орган регистрации прав по адресу: Курская область, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 4/6, либо по адресу электронной почты [46\\_upr@rosreestr.ru](mailto:46_upr@rosreestr.ru).

При этом обращаем Ваше внимание, что в данном случае в орган регистрации прав представляется:

1) заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в форме электронного образа документа (в формате PDF), заверенное УКЭП;

2) уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности, заключенное между правообладателями земельного участка (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), также форме электронного образа документа (в формате PDF), заверенное УКЭП.

В случае ненаправления в установленный срок такими органом государственной власти или органом местного самоуправления указанного заявления застройщик вправе направить указанное заявление в орган регистрации прав самостоятельно.

То есть, застройщик представляет в орган регистрации прав только заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом.

В течение трех рабочих дней со дня получения заявления от застройщика орган регистрации прав самостоятельно запрашивает у органа государственной власти или органа местного самоуправления следующие документы:

1) уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

2) представленный застройщиком технический план ;

3) соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности, заключенное между правообладателями земельного участка (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).

**В свою очередь, органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, после получения межведомственного запроса должны направлять в орган регистрации прав вышеуказанные документы в соответствии с п.3 ст.7.2 Федерального закона от 27.07.2010 №210 «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».**

2. Кроме того, обращаем внимание, что уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома должно соответствовать форме,



утвержденной приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр "Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома".

**Уведомление об окончании строительства должно содержать:**

сведения, предусмотренные пунктами 1-5, 7 и 8 части 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации: 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); 7) сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости; 8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком;

сведения о параметрах построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

о способе направления застройщику уведомления, предусмотренного пунктом 5 части 19 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав;

перечень прилагаемых к уведомлению об окончании строительства документов, а именно: Технический план, и в случае необходимости – соглашение об определении долей.

3. Также обращаем внимание на то, что предоставляемый с Уведомлением об окончании строительства Технический план должен быть **подготовлен в форме электронного документа**, подписанного усиленной квалифицированной подписью кадастрового инженера и подготовленного в соответствии с Законом № 218-ФЗ и Требованиями, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953.

4. В отношении оплаты государственной пошлины за осуществление государственной регистрации права сообщаем.

В соответствии со статьей 333.16 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина - это сбор, взимаемый с физических

или юридических лиц при их обращении в государственные органы, органы местного самоуправления, иные органы и (или) к должностным лицам, которые уполномочены в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, законодательными актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, за совершение в отношении этих лиц юридически значимых действий. Пунктом 2 статьи 333.18 Кодекса предусмотрено, что в случае, если за совершением юридически значимого действия одновременно обратились несколько плательщиков, не имеющих права на льготы, установленные главой 25.3 Налогового кодекса, государственная пошлина уплачивается плательщиками в равных долях.

Согласно статьи 17 Закона №218-ФЗ за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

Размеры государственной пошлины за совершение юридически значимых действий, установлены Налоговым кодексом Российской Федерации и указаны в подпунктах 21 – 33 пункта 1 статьи 333.33.

Подпунктом 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества должна уплачиваться государственная пошлина **в размере 350 рублей**.

При этом, при применении подпункта 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации полагаем возможным считать равнозначными виды разрешенного использования "для обслуживания жилого дома", "для размещения индивидуального жилого дома", "для эксплуатации индивидуального жилого дома", "для строительства жилого дома", "для индивидуальной жилой застройки" и т.п. и вид разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства" в случае, когда на земельном участке осуществлено строительство объекта индивидуального жилищного строительства. Также следует считать равнозначными виды разрешенного использования «для ведения садоводства», «садоводство», «садовый земельный участок» и т.п.; виды разрешенного использования «для ведения дачного хозяйства», «для дачного строительства», «дачный земельный участок» и т.п..

За государственную регистрацию права общей долевой собственности государственная пошлина уплачивается каждым обратившимся лицом в установленном Налоговым кодексом Российской Федерации размере, умноженном на размер доли в праве собственности.

Реквизиты для осуществления оплаты госпошлины: Получатель платежа: ИНН 4632048452 КПП: 463201001. УФК по Курской области

(Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области). Банк получателя: Отделение Курск БИК 043807001, счет 40101810600000010001. КБК: 321 1 08 07020 01 1000 110. ОКТМО 38000000.

5. Дополнительно обращаем внимание, что Закон № 340-ФЗ не освобождает застройщика от необходимости направления в уполномоченный орган уведомления об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства, разрешение на строительство которого получено до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ.

Соответственно, если застройщик построил объект индивидуального жилищного строительства, но не зарегистрировал права на него до 04.08.2018, то независимо от сведений технического плана о годе завершения строительства такого объекта для оформления прав застройщику необходимо направить уведомление об окончании строительства в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства (ч. 4 ст. 16 Закона № 340-ФЗ).

Рассмотрение уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства осуществляется таким органом по правилам, предусмотренным частями 18 – 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Закона № 340-ФЗ); *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.*

Копия прилагается.

Приложение: на 15 л.

Заместитель руководителя Управления



Т.В. Попова



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА –  
РУКОВОДИТЕЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА  
И КАРТОГРАФИИ

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,  
1 С11-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53. Факс (499) 251-69-65  
E-mail: mincecom@economy.gov.ru  
<http://www.economy.gov.ru>

05.11.2018 № 2363 ДИ/А234

На № \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»

Госкомрегистр

Севреестр

Ассоциация «Национальная палата  
кадастровых инженеров»

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

С 4 августа 2018 г. вступил в силу Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 340-ФЗ), которым введен уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства (далее – объект ИЖС) взамен ранее действовавшего разрешительного порядка, а также изменены отдельные положения Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

Кроме этого, с 1 января 2019 г. вступит в силу Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 217-ФЗ), которым, в частности:

признается утратившим силу Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан (далее – Федеральный закон № 66-ФЗ);

исключаются из законодательства понятия «дачный земельный участок», «жилое строение»;

вводится понятие «садовый дом» (пункт 2 статьи 3 Федерального закона № 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 № 217-ФЗ);

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 Едином государственном реестре недвижимости (далее – 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 № 217-ФЗ);

расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами (часть 10 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ).

Со дня вступления в силу Федерального закона № 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).

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом № 340-ФЗ в Федеральный закон № 218-ФЗ, государственный кадастровый учет созданных объектов ИЖС, садовых домов и государственная регистрация прав на них должны осуществляться одновременно на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство.

Заявление указанными органами подается в электронном виде, к заявлению должны прилагаться:

уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома;

технический план, представленный застройщиком вместе с уведомлением об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство;

соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект ИЖС или садовый дом, заключенное между правообладателями земельного участка, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект ИЖС или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

В уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома должна быть указана в том числе информация об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права на созданный объект недвижимости (часть 16 статьи 55 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. При этом застройщик представляет в орган регистрации прав только заявление, иные документы орган регистрации прав запрашивает в уполномоченном на выдачу разрешений на строительство органе государственной власти или органе местного самоуправления (часть 1.2 статьи 19 Федерального закона № 218-ФЗ).

Одновременно часть 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ дополнена новыми основаниями для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, связанными с получением органом регистрации прав в установленном порядке, в том числе в качестве ответа на межведомственный запрос:

уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (пункт 58);

информации о том, что 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 (или возвращено без рассмотрения и считается ненаправленным) застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство (пункт 59).

Федеральным законом № 340-ФЗ установлен ряд особенностей применения положений федеральных законов в тех или иных случаях, в том числе с учетом вступления в силу с 1 января 2019 г. Федерального закона № 217-ФЗ.

В этой связи полагаем необходимым обратить внимание на следующее.

**Относительно жилых строений и жилых домов, созданных или создаваемых на садовых или дачных земельных участках.**

1. Согласно пункту 9 части 5 статьи 8 Федерального закона № 218-ФЗ в числе дополнительных сведений об объекте недвижимости в отношении зданий в ЕГРН указываются сведения о назначении здания – нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение.

Требованиями к подготовке технического плана и составом содержащихся в нем сведений, требованиями к подготовке декларации об объекте недвижимости и составом содержащихся в ней сведений, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования), также установлено, что при подготовке указанных документов (технического плана и (или) декларации об объекте недвижимости) указывается одно из предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ назначений здания – нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение. Аналогичные положения с 4 июля 2016 г. содержались в Федеральном законе от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 1 января 2017 г.).

Таким образом, законодательством в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости в отношении здания, расположенного в соответствии с Федеральным законом № 66-ФЗ на садовом или дачном земельном участке, предусмотрено указание назначения «жилое строение».

В связи с изложенным с учетом положений Федерального закона № 217-ФЗ и в целях обеспечения безусловного его исполнения в части признания жилых строений жилыми домами необходимо в настоящее время до вступления в силу Федерального

закона № 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».

2. В отношении жилых домов, жилых строений, строительство, реконструкция которых осуществляются соответственно на дачных и садовых земельных участках, до 1 января 2019 года применяются 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 Градостроительного кодекса, а также 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 № 218-ФЗ (в редакции Федерального закона № 340-ФЗ), установленные в отношении жилых домов, садовых домов, строительство, реконструкция которых осуществляются на садовых земельных участках (часть 1 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

Согласно пункту 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек.

Правообладатель дачного или садового земельного участка, на которых до дня вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого дома (на дачном земельном участке) или жилого строения (на садовом или дачном земельном участке), также 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 (в редакции Федерального закона № 340-ФЗ) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения (часть 5 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

В случае, предусмотренном частью 5 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные на дачном или садовом земельном участке жилой дом, жилое строение осуществляются



по правилам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты ИЖС, садовые дома, предусмотренным Федеральным законом № 218-ФЗ (в редакции Федерального закона № 340-ФЗ, часть 6 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

Иными словами, в указанных выше случаях для подготовки технического плана жилого дома или жилого строения, расположенных на соответствующих земельных участках, и их государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав требуется наличие предусмотренных частью 1 статьи 51.1 и частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса уведомлений, направленных в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления. Заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в таких случаях обязаны направлять уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления либо застройщик в случае неисполнения органом власти указанной обязанности (часть 1.2 статьи 19 Федерального закона № 218-ФЗ).

Вместе с тем согласно части 7 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ 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. В данном случае для подготовки технического плана жилого дома или жилого строения, расположенных на соответствующих земельных участках, и их государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав наличие уведомлений не требуется, заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав подается застройщиком (правообладателем садового или дачного земельного участка) либо его представителем.

Таким образом, 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 № 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.).

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.

#### **Относительно объектов ИЖС.**

3. Согласно части 19 статьи 51 Градостроительного кодекса разрешение на строительство индивидуального жилого дома выдается на десять лет.

С 4 августа 2018 г. утратили силу части 9 – 9.2 статьи 51 Градостроительного кодекса, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта ИЖС.

Согласно пункту 1.1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов ИЖС.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство (часть 15 статьи 55 Градостроительного кодекса в редакции Федерального закона № 340-ФЗ).

Обращаем внимание, что в данном случае речь идет об объектах ИЖС (жилых домах), создаваемых или созданных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на земельных участках, расположенных в границах населенного пункта и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

4. В случае, если разрешение на строительство объекта ИЖС получено до дня вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию такого объекта не требуется (часть 4 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

Если до дня вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ было подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта ИЖС, выдача такого разрешения осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ).

В этом случае также не требуется ни направление уведомления о планируемом строительстве, предусмотренного статьей 51.1 Градостроительного кодекса (в редакции Федерального закона № 340-ФЗ), ни получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (части 3 – 4 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

5. Вместе с тем при наличии разрешения на строительство объекта ИЖС застройщик уведомляет об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта ИЖС, в соответствии с частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса (часть 4 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

В данном случае рассмотрение уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС осуществляется по правилам, предусмотренным частями 18 – 21 статьи 55 Градостроительного кодекса (в редакции Федерального закона № 340-ФЗ). Направление уведомления о несоответствии построенного или реконструированного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности допускается только в случае несоответствия объекта ИЖС требованиям разрешения на строительство объекта ИЖС.

К уведомлению об окончании строительства застройщику необходимо приложить в числе прочих документов технический план созданного объекта ИЖС.

В этих случаях сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о местоположении объекта ИЖС на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании:

либо разрешения на строительство и проектной документации такого объекта (при ее наличии);

либо разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ (в редакции

Федерального закона № 340-ФЗ) (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

При рассмотрении документов, представленных уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом государственной власти или органом местного самоуправления с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект ИЖС либо по запросу органа регистрации прав (часть 1.2 статьи 19 Федерального закона № 218-ФЗ), не допускается приостановление таких учетно-регистрационных действий по причине отсутствия уведомления о планируемом строительстве (реконструкции) объекта ИЖС, поскольку в этом случае при подготовке технического плана применяется разрешение на строительство.

Также в случае, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав было представлено правообладателем земельного участка до вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ, такое заявление и приложенные к нему документы, в том числе в случае приостановления учетно-регистрационных действий, должны рассматриваться по правилам Федерального закона № 218-ФЗ, действовавшим до вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ.

6. В случае если строительство (реконструкция) объекта ИЖС на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта начато до получения в установленном порядке разрешения на строительство и до вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ, правообладатель такого земельного участка 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 (в редакции Федерального закона № 340-ФЗ) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке объекта ИЖС (часть 5 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

Рассмотрение такого уведомления осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 51.1 Градостроительного кодекса, по завершении строительства правообладателем земельного участка направляется предусмотренное частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса уведомление об окончании строительства или реконструкции,

а рассмотрение такого уведомления осуществляется в порядке, установленном частями 17 – 21 статьи 55 Градостроительного кодекса. В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

Таким образом, применительно к части 5 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ следует отметить, что данная норма позволяет осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на жилые дома, строительство которых начато (в том числе начато и завершено) до дня вступления в силу указанного Закона, без разрешения на строительство (несмотря на требования статьи 51 Градостроительного кодекса в редакции, действовавшей до 4 августа 2018 года), при условии подачи до 1 марта 2019 года соответствующего уведомления в уполномоченный орган. При этом совокупность указанных фактов (отсутствие разрешения на строительство, начало строительства без разрешения на строительство, отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) не является само по себе основанием для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом при условии соблюдения требований, предусмотренных статьями 51.1 и 55 Градостроительного кодекса (в редакции Закона № 340-ФЗ).

#### **7. Относительно подготовки технического плана объекта ИЖС или садового дома, строительство которых не завершено.**

Согласно части 9 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости.

Таким образом, если в отношении объекта ИЖС до вступления в силу Федерального закона № 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 № 218-ФЗ).

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 № 218-ФЗ уведомлений и проектной документации или декларации при отсутствии проектной документации), но с указанием вида объекта недвижимости «объект незавершенного строительства».

**8. Относительно формы технического плана объекта ИЖС или садового дома, прилагаемого к уведомлению об окончании строительства, реконструкции.**

В соответствии с пунктом 12 части 3, частью 10.1 статьи 55 Градостроительного кодекса представляемый застройщиком для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и являющийся обязательным приложением к такому разрешению технический план должен быть подготовлен в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ.

Частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса также предусмотрена обязанность застройщика представлять вместе с уведомлением об окончании строительства объекта ИЖС или садового дома технический план соответствующего объекта капитального строительства.

Федеральным законом № 218-ФЗ установлено, что технический план подготавливается (часть 12 статьи 24) и представляется в орган регистрации прав (часть 4 статьи 21) в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Аналогичное положение содержится в пункте 21 Требований, при этом подготовка кадастровым инженером технического плана на бумажном носителе осуществляется только в том случае, если указанное предусмотрено договором подряда (пункт 23 Требований).

Учитывая изложенное, технический план объекта ИЖС или садового дома, указанный в пункте 2 части 16 статьи 55 Градостроительного кодекса, следует прикладывать к уведомлению о завершении строительства в форме электронного документа, подготовленного в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ и Требованиями.

**9. Относительно форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома.**

Согласно части 16 статьи 55 Градостроительного кодекса уведомление об окончании строительства, реконструкции должно содержать сведения об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав на созданный (реконструированный) объект ИЖС, садовый дом.

В соответствии с приказом Минстроя России от 19 сентября 2018 г. № 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).

В силу статьи 25 Федерального закона № 218-ФЗ орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, в том числе, если информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем.

Во избежание случаев, связанных с возвратом документов без рассмотрения по причине ненахождения органом регистрации прав информации об уплате государственной пошлины в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, в уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в дополнение к реквизитам платежного документа целесообразно рекомендовать соответствующим уполномоченным органам проводить разъяснительную работу с застройщиками либо об указании 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.

**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).

В соответствии с частью 2 статьи 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» на приусадебном земельном участке допускается размещение жилого дома, 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 Градостроительного кодекса.

Согласно статье 3 Федерального закона № 217-ФЗ на садовом земельном участке допускается размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей, при этом под хозяйственными постройками понимаются сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (пункты 1, 3 статьи 3 Федерального закона № 217-ФЗ).

В соответствии со статьей 23 Федерального закона № 217-ФЗ 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 Градостроительного кодекса. Строительство объектов капитального строительства 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.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540, предусмотрено, что на земельных участках с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» допускается размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) и индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.



В этой связи параметры строительства хозяйственных построек, зданий и сооружений, вспомогательных по отношению к жилым домам, определяются градостроительным регламентом.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что 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).

Таким образом, возведение перечисленных выше объектов на садовых (дачных) земельных участках, или на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на приусадебных земельных участках осуществляется без получения разрешения на строительство и направления каких-либо уведомлений. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав 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 № 218-ФЗ декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем земельного участка.


В соответствии со статьей 1 Закона № 66-ФЗ огородный земельный участок – это земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

Таким образом, до 1 января 2019 года на огородном земельном участке не может быть возведено жилое строение, являющееся объектом недвижимости, а может быть создан только некапитальный объект. В свою очередь, хозяйственные строения и сооружения могут быть возведены в качестве объектов недвижимости на огородном участке только в случае, если это предусмотрено правилами землепользования и застройки.

Как предусмотрено частью 32 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ, зарегистрированное до дня вступления в силу указанного Закона право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются объектами капитального строительства, строительство которых осуществлено на огородном земельном участке и которые не являются самовольными постройками, сохраняется.

Согласно статье 3 Федерального закона № 217-ФЗ огородный земельный участок – это 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.

В этой связи с 1 января 2019 года на огородном участке не допускается возведение объектов капитального строительства и, соответственно, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ.



В.В. Абрамченко