МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

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

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

13.08.2019 № 26559-ВА/Д23и

На № _____ от _____

Высшие органы государственной власти субъектов Российской Федерации (по списку)

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»

Госкомрегистр

Севреестр

Ассоциация «Национальная палата кадастровых инженеров»

ki-rf@ya.ru

Руководство Московской области
Вх-45203
20.08.2019

О государственной регистрации прав на садовые дома и жилые дома, расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства

Минэкономразвития России в связи с принятием Федерального закона от 2 августа 2019 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты», вступившего в силу 2 августа 2019 г. (далее – Закон № 267-ФЗ), информирует.

Согласно изменениям, предусмотренным Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ), с 4 августа 2018 г. строительство жилых домов и садовых домов на садовых земельных участках осуществляется в уведомительном порядке, установленном статьей 51.1, частями 16 – 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс).

В соответствии с переходными положениями, установленными частями 1 и 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, допускалось:

применение со дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ (с 4 августа 2018 г.) указанных выше положений Градостроительного кодекса в части направления застройщиком соответствующих уведомлений в отношении жилых домов, садовых домов, **строительство, реконструкция которых осуществляются** на садовых земельных участках (то есть объект находится в процессе строительства, которое может закончиться после завершения переходного периода), с целью обеспечения последующих государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты недвижимости в соответствии с положениями Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в редакции Закона № 340-ФЗ (далее – Закон № 218-ФЗ);

осуществление до 1 марта 2019 г. 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. Технический план объекта капитального строительства в этом случае подготавливался на основании декларации, составленной правообладателем объекта недвижимости.

Законом № 267-ФЗ с целью обеспечения возможности оформления прав на **жилой или садовый дом, созданный** на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, статья 70 Закона № 218-ФЗ дополнена частями 12 и 13, согласно которым до 1 марта 2021 г. допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такие объекты на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. Таким образом, правоустанавливающий документ на садовый земельный участок для осуществления государственной регистрации прав на садовый или жилой дом на государственную регистрацию не предоставляется в случае, если право на такой земельный участок уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

В указанном случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке,

Документ создан в электронной форме. № 25ГСХ-24499 от 11.09.2019. Исполнитель: Бакин Д.С.
Страница 2 из 7. Страница создана: 20.09.2019 17:30
Правительство Московской области

указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ.

Однако установление такой законодательной возможности, как осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на основании технического плана, подготовленного в соответствии с декларацией, не свидетельствует о том, что не должны учитываться ограничения, установленные применительно к садовому земельному участку, в том числе ограничения, связанные с нахождением такого земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (глава XIX Земельного кодекса Российской Федерации).

При этом объем правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении таких объектов в указанном в части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ случае определен в части 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ. В данном случае государственный регистратор прав не осуществляет проверку на предмет достоверности данных, указанных застройщиком в декларации об объекте недвижимости, или достоверности сведений, указанных кадастровым инженером в техническом плане, в том числе в части года завершения строительства, либо на предмет соответствия ограничениям, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Вместе с тем при наличии в ЕГРН сведений об ограничениях, указывающих на невозможность возведения на садовом земельном участке садового или жилого дома либо указывающих на ограничение параметров строительства таких объектов, несоответствие возведенных объектов таким ограничениям является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункты 7 и 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ) при условии, что такие ограничения были установлены на момент начала строительства указанных объектов.

В этой связи следует учитывать, что:

в соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка,

Документ создан в электронной форме. № 25ГСХ-24499 от 11.09.2019. Исполнитель: Бакин Д.С.
Страница 4 из 7. Страница создана: 20.09.2019 17:30
Правительство Московской области

требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки;

согласно пункту 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях кадастровый инженер несет ответственность за внесение в технический план заведомо ложных сведений;

правообладатели земельных участков и (или) объектов капитального строительства вправе требовать возмещения убытков в связи с ограничениями их прав, установленными по причине нахождения данных объектов недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территории (статьи 56, 57, 57.1 и 107 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

При приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на садовый или жилой дом в случаях, когда такое приостановление обусловлено несоответствием данных объектов ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории, государственным регистраторам прав в уведомлениях о приостановлении также следует указывать сведения о зонах с особыми условиями использования территории, включая установленные ограничения, влекущие невозможность создания садовых или жилых домов, с характеристиками, приведенными в техническом плане, а также рекомендации для заявителя по обращению в органы государственной власти или органы местного самоуправления, принявшие решения об установлении или изменении таких зон.

Обращаем внимание на то, что положения частей 12 и 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ не распространяются на объекты индивидуального жилищного строительства, созданные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта.

Одновременно отмечаем, что Законом № 267-ФЗ также внесены изменения:

в часть 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, которой, в частности, установлено, что правообладатель дачного или садового земельного участка, правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта, на которых до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого

Документ создан в электронной форме. № 25ГСХ-24499 от 11.09.2019. Исполнитель: Бакин Д.С.
Страница 5 из 7. Страница создана: 20.09.2019 17:30
Правительство Московской области

дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства, вправе до 1 марта 2021 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 уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства;

в часть 11.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ в части установления требований к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства, если таким объектом является жилой дом или садовый дом, строительство которого не завершено.

Территориальным органам Росреестра необходимо провести анализ уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилые и садовые дома по ранее представленным заявлениям на предмет возможности возобновления учетно-регистрационных действий в связи с вступлением в силу Закона № 267-ФЗ. Аналогично следует проанализировать документы, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на жилые и садовые дома по которым приостановлены по заявлениям в соответствии со статьей 30 Закона № 218-ФЗ.

В случае если причиной для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являлись исключительно законодательные ограничения, которые устранены в связи с вступлением в силу Закона № 267-ФЗ, необходимо уведомить заявителей о возможности представления заявлений о возобновлении учетно-регистрационных действий в связи с внесением изменений в законодательство.

В.В. Абрамченко

А.В. Гаврилова
8 (495) 870-29-21 (доб. 12377)
Департамент недвижимости

Документ создан в электронной форме. № 15ИСХ-24499 от 11.09.2019. Исполнитель: Баранова А.В.
Страница 6 из 7. Страница создана: 20.09.2019 17:30
Правительство Московской области