

О применении Закона № 217-ФЗ в разрезе Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

В связи с вступлением в силу с 01.01.2019 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ (далее – Закон № 217-ФЗ), доводим до Вас следующую информацию, касающуюся применения Закона № 217-ФЗ в разрезе 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).

1. Согласно части 7 статьи 16 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.

Исходя из вышеизложенного, до **01.03.2019** государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на **жилое строение, созданное на садовом земельном участке, либо жилой дом, созданный на дачном земельном участке**, осуществляется на основании технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок. Соблюдение уведомительного порядка начала и окончания строительства не требуется.

После 01.03.2019 вне зависимости от года завершения строительства объекта капитального строительства, даты представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственной регистрации прав, даты изготовления технического плана, государственный кадастровый учет и (или) государственной регистрации прав на жилой дом осуществляется при соблюдении уведомительного порядка начала и окончания строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Иными словами, технический план на жилой дом для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав **после 01.03.2019** должен быть подготовлен с учетом соблюдения части 11.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ на основании указанной декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, а также уведомления, направленного органом местного самоуправления, о соответствии указанных

в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного законодательства (при наличии такого уведомления). При этом к заявлению прилагается уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, направляемого застройщиком в уполномоченный орган.

В случае отсутствия указанного уведомления в комплекте документов, представленных заявителем для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, данное уведомление должно быть запрошено в рамках межведомственного взаимодействия **государственным регистратором**.

2. Законом № 217-ФЗ не предусмотрена возможность строительства объекта недвижимости с назначением «жилое строение» на садовом земельном участке.

Однако возможность строительства жилого строения на садовом земельном участке до 01.03.2019 установлена частью 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ.

Таким образом, после 01.03.2019 государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект недвижимости с назначением «жилое строение» **не допускается**.

3. Законом № 217-ФЗ предусмотрена возможность строительства на садовом земельном участке, как жилого дома, так и садового дома.

В действующем до 01.01.2019 законодательстве отсутствовало такое понятие как «садовый дом».

Переходные положения, установленные до 01.03.2019 частью 7 статьи 16 Закона № 240-ФЗ, не действуют в отношении садовых домов.

Исходя из вышеизложенного, полагаем, что порядок государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении нежилых зданий, являющихся садовыми домами, зависит от года завершения строительства такого объекта недвижимости.

Если садовый дом построен до **01.01.2019** (о чем свидетельствует год завершения строительства, указанный в техническом плане), то кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок. Соблюдение уведомительного порядка начала и окончания строительства не требуется.

Если садовый дом построен **после 01.01.2019**, кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются на основании правоустанавливающего документа на земельный участок и технического плана, подготовленного на основании декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции садового дома, а также уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции садового дома параметров

садового дома требованиям градостроительного законодательства, с учетом соблюдения иных положений Закона № 340-ФЗ.

Учитывая, что законом установлен разный порядок государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав размещаемых на садовых земельных участках нежилых зданий, являющихся хозяйственными постройками, гаражами, и нежилых зданий, являющихся садовыми домами, технический план должен содержать информацию о том, в отношении какого именно нежилого здания (садовый дом, хозяйственная постройка, гараж и т.п.) данный документ подготовлен.

4. Согласно статье 3 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.

В соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) выдача разрешений на строительство не требуется в случаях строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества. При этом установленный статьей 51.1 ГрК РФ уведомительный порядок начала строительства не распространяется на создаваемые на садовом земельном участке хозяйственные постройки и гаражи.

Таким образом, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на созданные на садовом земельном участке гаражи, хозяйственные постройки осуществляется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок и технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, вне зависимости от года завершения строительства такого объекта недвижимости.

5. Необходимо отметить, что указанный выше порядок государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав созданных (создаваемых) на садовом земельном участке объектов недвижимости применяется вне зависимости от категории земельного участка, то есть вне зависимости относится ли садовый земельный участок к категории «земли сельскохозяйственного назначения» либо к категории «земли населенных пунктов».

Однако при проведении правовой экспертизы государственный регистратор должен учитывать требования, установленные частью 2 статьи 23 Закона № 217-ФЗ, в соответствии с которой 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.

Таким образом, до 01.03.2019 в случае, если строительство, реконструкция осуществляется в вышеуказанных случаях без направления уведомлений о начале и окончании строительства, реконструкции, градостроительный регламент установленный правилами землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, должен предусматривать возможность строительства соответствующего объекта недвижимости. Соблюдение застройщиком требований, определенных градостроительным регламентом, является предметом правовой экспертизы, проводимой государственным регистратором.

В случае соблюдения «уведомительного» порядка начала и окончания строительства полномочиями по проверки возможности размещения планируемого строительством объекта недвижимости наделены органы местного самоуправления.

6. В соответствии с частью 9 статьи 54 Закона № 217-ФЗ расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением "жилое", "жилое строение", признаются жилыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

В рассматриваемом случае заявитель вправе подать заявление об изменении дополнительных сведений об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН). Подготовка технического плана для указанных целей не требуется. Внесение соответствующих сведений в ЕГРН в рассматриваемом случае осуществляется бесплатно.

Однако необходимо учитывать следующее.

Возможность указания назначения здания "жилое строение" при его государственном кадастровом учете была введена Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», вступившим в силу в указанной части с 04.07.2016. Вместе с тем Росреестром не реализована возможность при подготовке технического плана здания в электронном виде указания назначения здания «жилое строение». В этой связи с учетом положений Закона № 217-ФЗ в части изменения в силу закона назначения здания с «жилое строение» на «жилой дом» Министерством экономического развития России высказывалась позиция об указании в ЕГРН в отношении такого объекта недвижимости назначения «жилое» при условии включения в раздел

«Заключение кадастрового инженера» технического плана обоснования результата кадастровых работ, содержащего информацию о назначении здания «жилое строение».

Таким образом, при поступлении вышеуказанного заявления при отсутствии в ЕГРН сведений о назначении «жилое» в отношении такого объекта недвижимости, государственным регистратором должны быть проанализированы все имеющиеся в реестровом деле на такой объект недвижимости документы (документы, касающиеся как государственной регистрации прав, так и государственного кадастрового учета). При указании в каких-либо имеющихся у органа регистрации прав документах в отношении данного объекта недвижимости сведений о назначении «жилое» (даже если в ЕГРН назначение значится как «нежилое») полагаем возможным вносить соответствующие изменения в ЕГРН в порядке, предусмотренном частью 9 статьи 54 Закона № 217-ФЗ.

В случае отсутствия у органа регистрации прав документов, подтверждающих назначение у соответствующего объекта недвижимости «жилое», «жилое строение» при наличии в ЕГРН назначения «нежилое», правообладателем должен быть соблюден порядок признания такого объекта недвижимости жилым домом, установленный Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

7. Согласно части 11 статьи 54 Закона № 218-ФЗ расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу настоящего Федерального закона с назначением "нежилое", сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

В случае представления заявления в отношении такого объекта недвижимости о внесении в ЕГРН сведений об изменении наименования на «садовый дом» государственным регистратором в порядке, аналогичному указанному выше, должно быть определено, что объект недвижимости, в отношении которого подано соответствующее заявление, не являлся ранее хозяйственной постройкой, гаражом.

8. 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 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 N 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.

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 N 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.

Исходя из вышеизложенного, в случае, если разрешение на строительство (реконструкцию) объекта ИЖС выдано до 04.08.2018 либо подано заявление на выдачу разрешения на строительство (реконструкцию) объекта ИЖС до 04.08.2018, вне зависимости от даты завершения строительства: до 04.08.2018 либо после 04.08.2018, для целей государственной регистрации права собственности на такой объект недвижимости следует соблюсти уведомительный порядок окончания строительства.

В рассматриваемом случае технический план подготавливается на основании:

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

разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

При этом к заявлению о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав должно быть приложено уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС, направляемого застройщиком в уполномоченный орган.

В случае отсутствия указанного уведомления в комплекте документов государственным регистратором должен быть направлен межведомственный запрос в уполномоченный орган на предмет направления застройщиком уведомления об окончании строительства или реконструкции. В случае поступления сведений о ненаправлении указанного уведомления, осуществление учетно-регистрационных действий приостанавливается по основаниям, указанным в пункте 59 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.