

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ПО ЗАБАЙКАЛЬСКОМУ КРАЮ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО
ЗАБАЙКАЛЬСКОМУ КРАЮ)

Саморегулируемым организациям
(по списку)

Кадастровым инженерам
Забайкальского края
(по списку)

ул. Анохина, д. 63, г. Чита, 672000
тел. (3022) 35-22-11, 32-13-71, факс (3022) 32-53-92
e-mail: 75_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

28.10.2019 № 01-43/0957/2019

Уважаемые коллеги!

В связи с внесением изменений в отдельные законодательные акты, для учета в работе Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю доводит до сведения следующую информацию.

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 03.08.2018 №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Закон о регистрации, 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 (далее – уполномоченный орган).

Если объект ИЖС, расположенный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, создан до 04.08.2018, и сведения о нем отсутствуют в ЕГРН

Согласно части 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ в редакции Федерального закона от 02.08.2019 N 267-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" 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 объекта ИЖС, вправе до 01.03.2021 направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство

органы предусмотренное частью 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ (далее ГрК) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома. При этом применяются положения статьи 51.1, частей 16 - 21 статьи 55 ГрК.

Как указано в письме Минэкономразвития России от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и:

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

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 ГрК (часть 4 статьи 16 Закона № 340-ФЗ);

к Уведомлению застройщику необходимо приложить в числе прочих документов технический план созданного объекта ИЖС, сведения об объекте ИЖС в котором, за исключением сведений о местоположении объекта ИЖС на земельном участке и его площади, указываются 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 Закона № 218-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 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 используется разрешение на строительство;

2) применительно к части 5 статьи 16 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 Закона № 340-ФЗ, без разрешения на строительство (несмотря на требования статьи 51 ГрК в редакции, действовавшей до 04.08.2018), при условии подачи 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 объект ИЖС при условии соблюдения требований, предусмотренных статьями 51.1 и 55 ГрК (в редакции Закона № 340-ФЗ).

Таким образом, если застройщиком до 04.08.2018 в установленном порядке было получено разрешение на строительство, то государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданный объект ИЖС осуществляются на основании Уведомления и технического плана, подготовленного на основании в том числе разрешения на строительство, декларации об объекте недвижимости или проектной документации, если она была изготовлена.

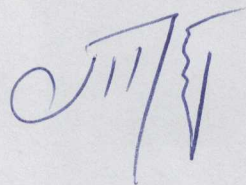
Если же застройщиком разрешение на строительство до 04.08.2018 получено не было, то государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданный объект ИЖС осуществляются на основании Уведомления и технического плана, подготовленного в том числе на основании направленного им после 04.08.2018 уведомления о планируемом строительстве объекта ИЖС, декларации об объекте недвижимости и проектной документации, если она была изготовлена.

Если объект ИЖС, расположенный на садовом земельном участке, СД созданы до 04.08.2018, и сведения о них отсутствуют в ЕГРН.

Принимая во внимание, что для строительства объектов на дачных и садовых земельных участках получение разрешения на строительство не требовалось, учитывая также часть 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ (в редакции Федерального закона от 02.08.2019 № 267-ФЗ) для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект ИЖС, СД необходим технический план, подготовленный на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, а также правоустанавливающий документ на земельный участок (если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок).

Просим довести указанную информацию до кадастровых инженеров, в целях снижения количества приостановлений в осуществлении государственного кадастрового учета.

Руководитель Управления



А.А. Тихенко