

**Письмо Минэкономразвития России от 20 сентября 2019 г. № ОГ-Д23-8665 по вопросу осуществления государственного кадастрового учета жилого или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости в результате реконструкции в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», введенной Федеральным законом от 2 августа 2019 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».**

До 1 января 2019 г. действовал Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», согласно которому на садовых земельных участках возможно было возведение жилого строения без права регистрации проживания в нем, а на дачных земельных участках допускалось возведение жилых домов или жилых строений.

В силу положений части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) для строительства жилых домов на дачных земельных участках, равно как и жилых строений на дачных и садовых земельных участках получение разрешения на строительство не требовалось.

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) введен уведомительный порядок строительства, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов.

В соответствии с переходными положениями, установленными частью 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, правообладатель, в том числе дачного или садового земельного участка, на которых до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого дома (на дачном земельном участке) или жилого строения (на садовом или дачном земельном участке), были вправе до 1 марта 2019 г. 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 (часть 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ).

Согласно переходным положениям, предусмотренным частью 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, допускалось 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.

В результате принятия Федерального закона 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» с 1 января 2019 г. на садовом земельном участке допустимо возведение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей (часть 1 статьи 3).

Таким образом, до 1 марта 2019 г. в отношении жилых домов, садовых домов, расположенных на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства действовали два порядка – уведомительный порядок, введенный Законом № 340-ФЗ, и 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, и государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на них могла быть осуществлена в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ.

После 1 марта 2019 г. действие части 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ прекратилось.

Федеральным законом от 2 августа 2019 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу 2 августа 2019 г.) статья 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) дополнена частью 12, согласно которой до 1 марта 2021 г. допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой

или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

В случае, если осуществлена реконструкция объекта недвижимости, необходима подготовка технического плана в связи с изменением сведений об объекте недвижимости.

В соответствии с пунктом 6 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав, если он осуществляется в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.

На основании изложенного, государственный кадастровый учет жилого или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости в результате реконструкции, по мнению Департамента недвижимости, может быть осуществлен в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, введенной Законом № 267-ФЗ.

Дополнительно необходимо отметить, что Минэкономразвития России в связи с вступлением в силу 2 августа 2019 г. Федерального закона от 2 августа 2019 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты», подготовлено письмо от 13 августа 2019 г. № 26559-ВА/Д23и «О государственной регистрации прав на садовые дома и жилые дома, расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства» (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»).