

Вопрос: Возможна ли регистрация права собственности на пристройку и внесение изменений в сведения ЕГРН в упрощённом порядке на реконструированный садовый дом (земля сельскохозяйств. назначения, категория - для ведения садоводства) без направления уведомления в администрацию района о начале реконструкции дома (которая уже произведена несколько лет назад) и об окончании реконструкции только по новому техническому плану и декларации на строение и оплате госпошлины?

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 05.04.2019 № ОГ-Д230-1873

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев совместно с Росреестром обращение по вопросу осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимости, расположенный на садовом земельном участке сообщает следующее.

В соответствии с положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 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. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации практики его применения, в связи с чем Департамент недвижимости вправе высказать только мнение по поставленному вопросу.

Отмечаем также, что решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Из обращения следует, что до вступления в силу Федерального закона 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) осуществлена реконструкция расположенного на земельном участке для садоводства садового дома; государственный учет указанного в обращении объекта недвижимости был осуществлен в 2003 г.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих

объединения граждан (действовал с 23 апреля 1998 г. по 31 декабря 2018 г.) на садовых земельных участках (предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд) допускалось возведение жилых строений. В этой связи в соответствии с частью 7 статьи 16 Федерального закона 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 учетом действовавшей до 4 августа 2018 г. редакции пункта 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) до 1 марта 2019 г. допускалось осуществлять государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав на жилые строения, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов.

Исходя из статьи 3 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 (далее — Закон № 217-ФЗ), вступившего в силу с 1 января 2019 г. на садовых земельных участках допускается размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Таким образом, понятие «садовый дом» введено в законодательство с 1 января 2019 г., в связи с чем положения части 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ на садовые дома не распространяются.

Согласно пункту 1 части 17 статьи 51 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ) выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции на садовом, земельном участке жилого дома, садового дома хозяйственных построек.

В соответствии с частью 1 статьи 51.1. частью 16 статьи 55 ГрК РФ в целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства садового дома застройщик:

подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, содержащее сведения, установленные частью 1 статьи 51.1 ГрК РФ;

в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подают на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган

исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома. Уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома должно содержать сведения, предусмотренные пунктами 1 - 5, 7 и 8 части 1 статьи 51.1 ГрК РФ, а также сведения о параметрах построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, о способе направления застройщику уведомления, предусмотренного пунктом 5 части 19 статьи 56 ГрК РФ; к уведомлению об окончании строительства прилагается в том числе технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Учитывая изложенное, полагаем, что в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на реконструированный садовый дом, если его реконструкция осуществлена до вступления в силу Закона № 340-ФЗ, требуется наличие предусмотренного частью 16 статьи 55 ГрК уведомления об окончании строительства или реконструкции такого садового дома, направленного в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления.

Частью 1.2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ установлено, что орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в установленной названной частью срок направляет в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом., строительство или реконструкция которых окончены, 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. При этом, принимая во внимание часть 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ в рассматриваемом случае технический план может быть подготовлен на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

Также заявитель в указанном в части 1.2 статьи 19 Закона № 218—ФЗ случае вправе представить соответствующее заявление по собственной инициативе.