

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 19.01.2021 N 13-00023/21**

**О ВНЕСЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ
ОТ 08.12.2020 N 404-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 70
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА "О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
НЕДВИЖИМОСТИ" И СТАТЬЮ 16 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА "О ВНЕСЕНИИ
ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ" ИЗМЕНЕНИЯХ**

В связи с вступлением в силу с 19.12.2020 Федерального закона от 08.12.2020 N 404-ФЗ "О внесении изменений в статью 70 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" и статью 16 Федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 404-ФЗ) внесены изменения в часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), согласно которой:

до 01.03.2026 допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ), на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в 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 N 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.

Законом N 404-ФЗ внесены изменения, не только продлевающие период применения части 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ до 01.03.2026, но и распространяющие их применение на жилые дома, возведенные (возводимые) на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения в границах населенного пункта личного подсобного хозяйства, если указанные здания соответствуют параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ.

Закон N 404-ФЗ, часть 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ не содержат указаний о том, что

положения части 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ применяются к объектам, строительство которых осуществлено в какой-либо определенный период времени, соответственно:

особенности государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома, установленные Законом N 404-ФЗ, могут применяться в отношении объектов недвижимости, созданных как до, так и после его вступления в силу, независимо от того, было или не было получено ранее разрешение на строительство такого объекта капитального строительства, направлено или не направлено уведомление о планируемом строительстве или реконструкции указанных объектов и какое уведомление уполномоченного органа получено в этом случае застройщиком;

для целей выполнения кадастровых работ и подготовки технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на указанные объекты до 01.03.2026 не требуется 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.

При соблюдении установленных действующим законодательством условий положения части 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ в отношении жилого или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, допускают осуществление как государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанный объект в случае его строительства (создания), так и осуществление государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав на указанные дома в случае их реконструкции.

Таким образом, застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять жилой или садовый дом: в упрощенном порядке в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ или в уведомительном порядке в соответствии со статьей 51.1 и частями 16-21 статьи 55 ГрК РФ, статьей 16 Федерального закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 340-ФЗ). При этом в случае представления заявителем документов, предусмотренных частью 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, отсутствуют основания для применения положений части 1.2 статьи 19, пунктов 58 - 59 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, в том числе если ранее указанные положения были применены в отношении определенного объекта капитального строительства.

Данная позиция была направлена в территориальные органы Росреестра письмом от 08.02.2021 N 13-0775-АБ/21.

В соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 51.1, пунктом 1 части 19 статьи 55 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления проводит проверку... допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 4 и 9 части 5 статьи 8 Закона N 218-ФЗ в ЕГРН указываются в

качестве дополнительных сведения о виде или видах разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения, и о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом), если объектом недвижимости является здание.

В соответствии с реквизитами 3.1 формы уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, формы уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, утвержденных приказом Минстроя России от 19.09.2018 N 591/пр, в качестве сведений о виде разрешенного использования объекта капитального строительства подлежат указанию слова "объект индивидуального жилищного строительства" или "садовый дом".

В этой связи в декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона N 218-ФЗ, в отношении объекта индивидуального жилищного строительства указывается назначение "жилое" и вид разрешенного использования "объект индивидуального жилищного строительства".

Согласно пункту 3 части 1 статьи 29 Закона N 218-ФЗ проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом N 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации недвижимости установлены частью 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ.

Как указано в части 13 статьи 70 Закона N 218-ФЗ предметом проверки органом регистрации прав представленных заявителем документов являются:

наличие или отсутствие предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок;

соответствие сведениям, содержащимся в ЕГРН (пункт 1), и предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом (пункт 2).

Согласно пункту 22 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений.

Основным предметом проверки в соответствии с указанным основанием является соответствие объекта капитального строительства - его назначения и (или) вида разрешенного использования, виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан

(создается). Указание на градостроительный регламент в пункте 22 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ также связано с видом разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, которые могут быть изменены в результате выбора без согласований и разрешений правообладателем указанных объектов недвижимости.

Таким образом, органом регистрации прав должна быть проведена проверка соответствия назначения и вида разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства сведениям, в том числе содержащимся в ЕГРН, о виде разрешенного использования земельного участка.

Начальник Управления
законодательства в сфере
регистрации недвижимости
и кадастровой деятельности
Э.У.ГАЛИШИН