

Письмо Росреестра от 22.02.2019 № 14-01827-ГЕ/19

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев на основании поручения Минэкономразвития России от 05.02.2019 № 1910-ОГ обращение от 04.02.2019, учитывая письмо Минэкономразвития России от 07.11.2018 № 32363—ВА/Д23и, сообщает.

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

Исходя из статьи 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 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, вступил в силу 01.01.2019), на садовых земельных участках допускается размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Согласно пункту 1 части 17 статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее — ГрК) 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 в целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или 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 строительства или садового дома, содержащее сведения, установленные частью 1, статьи 51.1 ГрК;

в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации

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 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, 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; 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 о недвижимости установлено, что орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, в установленный 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 о недвижимости, в рассматриваемом случае технический план может быть подготовлен на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объект недвижимости.

Также заявитель в указанном в части 1.2 статьи 19 Закона о недвижимости случае вправе Представить соответствующее заявление по собственной инициативе.

Просим направить в Росреестр копию ответа заявителю.