



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

27.06.2019 № 14-06244-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя от 04.02.2019, писем Росреестра от 22.02.2019 № 14-01827-ГЕ/19 и Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 05.03.2019 № ОГ-Д23-1873 по вопросу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на реконструированный садовый дом, если его реконструкция осуществлена 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».

Приложение: на 8 л.


Г.Ю. Елизарова

А.А. Невская
8 (495) 983-40-40 (22 83)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Вх. № <u>96766/2019</u>
О <u>27.06.2019</u>
Классификация: <u>государственная тайна</u>

От:
Отправлено: 4 февраля 2019 г. 21:29
Кому: Министерство экономического развития Российской Федерации
Тема: Регистрация права собственности на реконструированный дом до 1 марта 2019

Здравствуйте.

Пункт 7 статьи 16 ФЗ от 03.08.2018 340 о внесении изменений в ГрК РФ предусмотрел возможность осуществить кадастровый учёт и регистрацию права собственности на жилые строения, жилые дома, предоставленные для ведения садоводства до 1 марта 2019 года без направления уведомлений о планируемом строительстве/ реконструкции и об окончании строительства или реконструкции указанных объектов. Также это указано в письме Министерства экономического развития от 7.11.2018 32363-ва/23ди.

Прошу разъяснить в связи с неоднозначным толкованием данного положения органами Росреестра (когорые приостанавливают регистрацию, действия) и администрациями Московской области считается ли возможной регистрация права собственности непосредственно в Росреестре на пристройку и внесение изменений в документы кадастрового учёта по уже давно произошедшей реконструкции дома (пристроена пристройка), стоящего на кадастровом учёте с 2003 года, в упрощённом порядке до 1 марта 2019 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 то есть до вступления в силу новых правил до 4.08.2018 об уведомлении) и об окончании реконструкции, только по новому техническому плану бги и декларации на строение и оплате госпошлины?

Законны ли возможные приостановления Росреестром регистрационных действий в связи с не направлением уведомлений о начале/ окончании реконструкции садового дома если документы в Росреестр будут поданы до 1 марта 2019 г.?

Также прошу записать на прием заместителем министра по данному вопросу на 22 февраля 2019 года

Ответ прошу направить в скорейший срок на данный адрес Эл. почты

С уважением,

тел. для связи

Минэкономразвития России
Вх. № 1910-ОГ
от 05.02.2019 1



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Министерство экономического развития
Российской Федерации

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Департамент недвижимости

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

22.02.2019 № 14-01827-ТЭ/19

на № _____ от _____

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 жилищного 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 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.

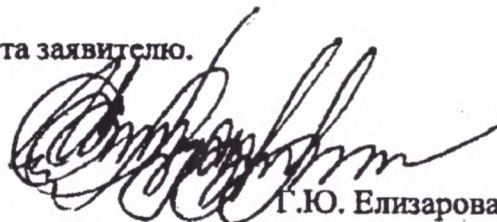
Учитывая изложенное, полагаем, что в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на реконструированный садовый дом, если его реконструкция осуществлена до вступления в силу Закона № 340-ФЗ, требуется наличие предусмотренного частью 16 статьи 55 ГрК уведомления 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 объекта 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.



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 870-86-39. Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204. ОГРН 1027706575383.
ИНН/КПП 7716249494/771601361

✓ копия: Росреестр

05.03.2019 № ОГ-Д23-1873

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На вх. № 1910-ОГ от 5 февраля 2019 г.

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

Мин / 01/01
05 03 2019
4

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 объединениях 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 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 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 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 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 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 № 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.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

Э.У. Галишин

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ИДЕНТИФИКАЦИИ

Сертификат: 00E1036E1B07E3E680EB1104A681F2015C
Владелец: Галишин Эдуард Уралович
Действителен: с 22.08.2018 до 22.08.2019