



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Удмуртской Республике
(Управление Росреестра
по Удмуртской Республике)

ул. М.Горького, д.56, г. Ижевск, 426011
тел.: 78-37-10, факс 78-72-06

24.12.2020 № 03-27/7165

На № _____ от _____

Ассоциация Саморегулируемая
организация «Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»

office@sromski.ru
info@sromski.ru

Саморегулируемая организация
«Ассоциация кадастровых инженеров
Поволжья»

np-okirt@mail.ru

Кадастровым инженерам,
осуществляющим деятельность на
территории Удмуртской Республики
(по электронной почте)

Уважаемые коллеги!

В связи с вступлением в силу 19.12.2020 Федерального закона от 08.12.2020 № 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 № 404-ФЗ) Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике сообщает следующее.

С 19.12.2020 в соответствии с ч. 12 ст. 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) до 1 марта 2026 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом только на основании 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 случае, если объект создан на земельном участке, предназначенном:

1. для ведения гражданами садоводства;
2. для индивидуального жилищного строительства;

3. для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

Данные объекты должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), согласно которому под объектом индивидуального жилищного строительства понимается отдельно стоящее здание, соответствующее следующим параметрам:

1. количество надземных этажей не более чем три;
2. высота объекта не более 20 м.;
3. объект состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;
4. объект не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

При этом для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав 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 представлять не требуется.

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 ч. 11 ст. 24 Закона о регистрации. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном ч. 12 ст. 70 Закона о регистрации, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных ч. 2 ст. 23 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».

Кроме того, Законом № 404-ФЗ также до 01.03.2026 продлевается срок, указанный в ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий упрощенный порядок направления уведомлений о строительстве объектов недвижимости, строительство которых начато до 04.08.2018, т.е. до вступления в силу уведомительного порядка, и в отношении которых не было получено разрешение на строительство.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с **ч. 13 ст. 70 Закона** о регистрации при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном ч. 12 ст. 70 Закона о регистрации, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия

или отсутствия предусмотренных пп. 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:


1) сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости;

2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

Согласно п. 22 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации осуществление ГКУ и (или) ГРП 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.

Таким образом, если в процессе правовой экспертизы будет выявлено, что объект недвижимости **не соответствует градостроительному регламенту**, то в данном случае имеются основания для приостановления ГКУ и (или) ГРП в соответствии с п. 22 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации.

Заместитель руководителя

 А.А. Кувшинов