

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
от 19.01.2021 № 13-00021/21

Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение по вопросу применения части 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), положения которой изменены вступившим в силу с 19.12.2020 Федеральным законом 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), сообщает.

В соответствии с пунктом 5.26 (7) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Вместе с тем по затронутому в обращении вопросу полагаем возможным отметить следующее.

По вопросам 1 - 4.

Согласно части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ 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.

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 № 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 для целей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав не требуется.

Таким образом, для целей выполнения кадастровых работ, подготовки технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанные объекты до 01.03.2026 не требуется наличие в представленных в орган регистрации прав документах 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.

Закон № 404-ФЗ не содержит указаний о том, что положения части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ применяются к объектам, строительство которых осуществлено в какой-либо определенный период времени.

Учитывая изложенное, особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома, установленные Законом № 404-ФЗ, могут применяться в отношении объектов недвижимости, созданных как до, так и после его вступления его в силу.

Согласно частям 13 и 14 статьи 70 Закона № 218-ФЗ определен объем правовой экспертизы в отношении документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий в соответствии с частью 1.2 статьи 19 и частями 12, 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, несоблюдение указанных требований может являться причиной приостановления учетно-регистрационных действий.

Согласно части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае,

установленном указанной частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 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» (далее - Закон № 217-ФЗ). Положения Закона № 217-ФЗ применяются в отношении садовых земельных участков и не распространяются на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства или для ведения в границах населенного пункта личного подсобного хозяйства.

Часть 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не содержит оснований для приостановления учетно-регистрационных действий по причине несоблюдения отступов от границ земельных участков, которые в соответствии с частью 1 статьи 38 ГрК РФ устанавливаются градостроительным регламентом в качестве предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно части 8 статьи 36 ГрК РФ объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Закон № 384-ФЗ) Правительством Российской Федерации утверждается перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона № 384-ФЗ. Обязательными для применения являются национальные стандарты и своды правил, включенные в такой перечень, за исключением случаев осуществления проектирования и строительства в соответствии со специальными техническими условиями (часть 4 статьи 6 Закона № 384-ФЗ).

На основании изложенного, по мнению Управления, если здание возведено на земельном участке до утверждения и вступления в силу правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования, и информация об этом указана в декларации и техническом плане такого здания, то с учетом пункта 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 8 статьи 36 ГрК РФ несоблюдение

установленных градостроительным регламентом требований к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков при осуществлении учетно-регистрационных действий в соответствии с частями 12 и 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ не может являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом.

Вместе с тем, если здание на земельном участке возведено после утверждения и вступления в силу правил землепользования и застройки муниципального образования, несоблюдение установленных градостроительным регламентом на момент строительства требований к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, применительно к расположенным на земельных участках зданиям и сооружениям, в соответствии с пунктом 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом.

По вопросу 5.

Законом № 404-ФЗ внесены изменения в часть 5 статьи 16 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), в соответствии с которыми правообладатель дачного или садового земельного участка, правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта, на которых до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства, вправе до 01.03.2026 направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления предусмотренное частью 1 статьи 51.1 ГрК РФ уведомление о планируемом строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства. При этом применяются положения статьи 51.1, частей 16 - 21 статьи 55 ГрК РФ.

Таким образом, действие статьи 51.1 и частей 16 - 21 статьи 55 ГрК РФ не приостановлено.

По вопросу о необходимости в обязательном порядке направлять уведомления о планируемом строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома и об окончании таких работ в отношении указанных

объектов в связи с вступлением в силу Закона № 404-ФЗ полагаем целесообразным обратиться в Минстрой России (пункт 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038.

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

Начальник Управления законодательс':
в сфере регистрации недвижимое :