

«ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ»

Федеральный закон 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»
начало действия - 19.12.2020

До 1 марта 2026 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для

- ведения гражданами садоводства,
- индивидуального жилищного строительства,
- 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,

на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости 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.**

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.

Разъяснительные письма по данной тематике:

1. **Письмо Росреестра от 05.03.2021 №14-1578-ГЕ/21** «О применении отдельных положений действующего законодательства с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 08.12.2020 №404-ФЗ»

Даны разъяснения по следующим вопросам, в частности:

- о проверке параметров созданных (образованных) объектов капитального строительства;
- об оценке соответствия положениям пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ построенных индивидуальных жилых домов, не имеющих

помещений вспомогательного использования и представляющих собой одно помещение;

- о проверке документов об объекте недвижимости, в отношении которого Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрен «упрощенный» порядок государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

- о возведении жилого дома на земельном участке, предоставленном гражданам для садоводства, включенном в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, предусматривающие возведение садовых домов, но не предусматривающие при этом возможность строительства жилых домов на соответствующей территории.

2. [Письмо Росреестра от 08.02.2021 № 13-0775-АБ/21](#)

Застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) **вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять жилой или садовый дом: в упрощенном порядке или в уведомительном (с целью подтверждения законности возведения объекта, например, для банка в случае продажи по ипотеке)**

Указывается, в частности, что:

- особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома, установленные Федеральным законом от 08.12.2020 №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 - 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 планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Таким образом, застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять жилой или садовый дом, строительство которого начато или осуществлено (завершено) до или после 04.08.2018, до или после 19.12.2020: в упрощенном порядке в соответствии с частью 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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 № 340-ФЗ «О внесении

изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

При соблюдении установленных действующим законодательством условий положения части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ с учетом абзаца первого части 4 статьи 14 Закона № 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:

- одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанный объект в случае его создания (строительства), образования в результате реконструкции;
- государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав на указанные дома в случае их реконструкции (если в результате такой реконструкции не образуются новые дома);
- государственной регистрации прав без одновременного государственного кадастрового учета, если сведения о здании уже содержатся в ЕГРН, в том числе если сведения о жилом доме были внесены в ЕГРН в порядке внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости на основании документов осуществленного до 01.01.2013 государственного технического учета этого объекта или в порядке государственного кадастрового учета по правилам, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 01.01.2017).

[3. Письмо Росреестра от 15.10.2020 № 14-13953/20@](#)

Несоблюдение требований к минимальным отступам зданий от границ ЗУ является основанием для приостановления ГКУ на жилой или садовый дом.

В случаях, если объекты созданы до утверждения ПЗЗ минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков не учитываются.

[4. Письмо Минэкономразвития №ОГ-Д23-11504 от 24.12.2019](#)

По вопросу осуществления учетно-регистрационных действий в отношении реконструированного жилого или садового дома (нормы «Дачной амнистии» распространяются как на созданные объекты, так и на реконструируемые объекты)