

<Письмо> Минстроя России от 05.03.2021 N 5336-ОГ/08 <О строительстве объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов>

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 5 марта 2021 г. N 5336-ОГ/08

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Департамент), рассмотрев обращение по вопросу строительства объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов, сообщает следующее.

В соответствии с [Положением](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, и не наделен полномочиями по толкованию федерального законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем, Департамент считает возможным в рамках компетенции сообщить следующее.

Строительство, реконструкция объектов индивидуального жилищного строительства (далее - объект ИЖС) и садовых домов с принятием [Федерального закона](#) от 3 августа 2018 г. N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" осуществляется в порядке, определенном [статьей 51.1](#) и [частями 16 - 21 статьи 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

Так, в целях строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома застройщик в соответствии с [частью 1 статьи 51.1](#) ГрК РФ 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 (далее - уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган, уполномоченный орган), в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанный орган посредством почтового отправления

с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома (далее - уведомление о планируемом строительстве), содержащее сведения, предусмотренные пунктами 1 - 9 части 1 статьи 51.1 ГрК РФ, а также документы прилагаемые к нему.

Завершение строительства объекта ИЖС или садового дома, сопровождается подачей застройщиком уведомления об окончании строительства, содержащее информацию о параметрах уже построенного объекта, на которое должно быть получено ответное уведомление уполномоченного органа - о соответствии параметров строительства ранее заявленным.

Таким образом направление застройщику уведомлений о соответствии планируемого объекта и далее о соответствии построенного объекта является фактом признания уполномоченным органом соответствия возведенного объекта требованиям, на соответствие которым осуществлялась проверка.

Получение от уполномоченного органа уведомления о соответствии построенного объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности дает возможность осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права в отношении возведенного объекта.

Вместе с тем для жилых домов и садовых домов, созданных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон N 218-ФЗ) были предусмотрены положения, предполагающие возможность до 1 марта 2021 года осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такие объекты 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. При этом не требовалось направления 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.

Федеральным законом от 8 декабря 2020 г. N 404-ФЗ в статью 70 Федерального закона N 218-ФЗ внесены изменения, согласно которым до 1 марта 2026 года будет действовать упрощенный порядок оформления прав граждан не только в отношении жилых или садовых домов, построенных на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, но и в отношении жилых домов, возведенных на земельных участках, предназначенных для

индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства.

Одновременно Федеральным [законом](#) N 404-ФЗ предусматривается, что жилой дом или садовый дом должны соответствовать параметрам объекта ИЖС, определенным в [пункте 39 статьи 1](#) ГрК РФ.

Таким образом, для целей выполнения кадастровых работ, подготовки технического плана объекта ИЖС, садового дома, осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанные объекты до 1 марта 2026 года не требуется наличие в представленных в орган регистрации прав документах уведомления о планируемом строительстве, уведомления об окончании строительства или реконструкции. При этом 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](#) Федерального закона N 218-ФЗ.

Однако, несмотря на то, что нормами указанного федерального [закона](#) предусмотрен упрощенный порядок регистрации объектов ИЖС и садовых домов, строительство таких объектов осуществляется в порядке, регламентированном [статьей 51.1](#) ГрК РФ.

Также отмечаем, что введение в действие упрощенного порядка государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права в отношении объектов ИЖС и садовых домов не исключает обязанности правообладателей земельных участков при возведении на земельном участке зданий и сооружений, а также осуществления их перестройки или сноса соблюдать градостроительные и строительные нормы и правила, технические регламенты, а также требования о целевом назначении земельного участка ([пункт 1 статьи 263](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [часть 6 статьи 52](#) ГрК РФ).

Учитывая, что нарушение при строительстве объекта ИЖС или садового дома действующих градостроительных и строительных норм и правил, может повлечь признание такого объекта самовольной постройкой ([статья 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации), уведомление о соответствии построенного объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направленное застройщику уполномоченным органом, можно расценивать как свидетельство того, что застройщиком указанные требования были соблюдены.

В целях исключения возможности наступления правовых последствий, связанных с признанием объекта самовольной постройкой, Департамент рекомендует заблаговременно знакомиться с правилами землепользования и застройки муниципального образования, в границах

которого расположен земельный участок, на котором застройщиком планируется осуществить строительство.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с **пунктом 2** Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера, а являются мнением, не обязательным для правоприменения.

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры
Е.Б.БОБРЫШЕВ