ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

29.12.2020 № 13-00526/20

на № _____ от _____

Саморегулируемая организация Ассоциация «Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры юга»

info@kades.ru

О рассмотрении обращения

На исх. от 22.12.2020 № 2020/исх/О/0791 (вх. от 22.12.2020 № ОП/067188/20)

Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение по вопросу «установления «дачной амнистией» каких-либо ограничений по срокам начала или завершения строительства в отношении объектов индивидуального жилищного строительства», 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.

В соответствии с частью 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. Согласно части 13 статьи 51.1 ГрК РФ получение застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом

строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо ненаправление уполномоченным на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в срок, предусмотренный частью 7 или пунктом 3 части 8 статьи 51.1 ГрК РФ, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке считается согласованием указанными органами строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве или реконструкции.

Таким образом, сроки начала и завершения строительства объектов индивидуального жилищного строительства установлены названными положениями ГрК РФ и определяются датами выдачи соответственно разрешения на строительство или направления застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

Федеральным законом от 02.08.2019 № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом 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) внесены изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), устанавливающие ограниченные по периоду применения (до 01.03.2026) особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома.

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 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 не требуется.

Закон № 404-ФЗ не содержит указаний о том, что положения части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ применяются только к объектам, строительство которых осуществлено в какой-либо 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 том числе в отношении объектов недвижимости, созданных до его вступления в силу.

Также обращаем внимание, что 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 частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, несоблюдение указанных требований может являться причиной приостановления учетно-регистрационных действий.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 015AE70001DCABE1A04674EE7F0C2F3C49
Владелец: Галишин Эдуард Уралович
Действителен: с 16.06.2020 до 16.09.2021

В.Д. Радевич
(495) 983 40 40, доб. 3448