



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Красноярскому краю
(Управление Росреестра
по Красноярскому краю)

Дубровинского ул., д. 114, г. Красноярск, 660021,

тел. (391) 258-06-01, факс (391) 258-06-10

E-mail: kras@r24.rosreestr.ru

ОГРН 1042402980290

ИНН/КПП 2466124510/246001001

11 ДЕК 2018 № 44/23481

На № _____

от _____

Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров
(по списку)

Уважаемые коллеги!

С 04.08.2018 вступили в действие нормы Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГрК РФ) и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 340-ФЗ), предусматривающие, в том числе, изменение правового регулирования вопросов, связанных со строительством объекта индивидуального жилищного строительства (далее - объект ИЖС) и садового дома.

В соответствии с новыми положениями закона для возведения объекта ИЖС, садового дома не требуется подготовка проектной документации (застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации), а также получения разрешения на строительство объекта ИЖС.

Законодатель предусмотрел новый порядок, в соответствии которым застройщик вправе возводить или реконструировать объект ИЖС, садовый дом.

Согласно ч. 1 ст. 51.1 ГрК РФ застройщик подает (направляет) в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления (далее - уполномоченный орган) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, которое должно содержать предусмотренные законом сведения и быть составлено по форме, установленной уполномоченным исполнительным органом. Форма утверждена приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр.

В течение 7 рабочих дней уполномоченный орган проводит проверку указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта

888758

ИЖС или садового дома установленным требованиям и направляет заявителю уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке (далее - уведомление о соответствии объекта) либо о несоответствии таких параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке (далее - уведомление о несоответствии объекта). Формы утверждены приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр.

Часть 13 статьи 51.1 ГрК РФ устанавливает, что получение застройщиком уведомления о соответствии объекта или ненаправление уполномоченным органом уведомления о несоответствии в предусмотренный законом срок считается согласованием указанным органом строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома и дает право застройщику осуществить строительство такого объекта в течение 10 лет со дня направления уведомления о планируемом строительстве.

Нормами закона предусмотрена обязанность застройщика в течение одного месяца со дня окончания строительства объекта ИЖС или садового дома подать (направить) в уполномоченный орган уведомление об окончании строительства или реконструкции такого объекта (форма утверждена приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр). В качестве приложений к такому заявлению представляются технический план объекта ИЖС или садового дома (подготовленный в электронном виде), а также заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на объект ИЖС или садовый дом в случае, если земельный участок, на котором расположен такой объект, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора (ч. 16 ст. 55 ГрК РФ).

При этом статья 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) с 04.08.2018 дополнена частью 11.1, согласно которой технический план объекта ИЖС или садового дома подготавливается на основании указанной в части 11 настоящей статьи декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, а также уведомления, направленного уполномоченным органом, о соответствии объекта (при наличии такого уведомления). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и являются его неотъемлемой частью.

В силу ч. 7 ст. 16 Закона № 340-ФЗ до 01.03.2019 допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилые строения, жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов. В данном случае для подготовки

технического плана жилого дома или жилого строения, расположенных на соответствующих земельных участках, и их государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав наличие уведомлений не требуется, заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав подается застройщиком (правообладателем садового или дачного земельного участка) либо его представителем.

Обращаем Ваше внимание, что Минэкономразвития России письмом от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и информирует о новациях в области осуществления кадастрового учета объектов ИЖС и садовых домов в связи с изменением законодательства.

Относительно подготовки технического плана объекта ИЖС или садового дома, строительство которых не завершено, в п. 7 письма Минэкономразвития разъяснено, что если в отношении объекта ИЖС и садового дома было направлено уведомление о планируемом строительстве, реконструкции объекта ИЖС, и садового дома, и такие строительство, реконструкция считаются согласованными уполномоченными органами (ч. 13 ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ), но строительство не было завершено, технический план подготавливается так же, как и для направления уведомления об окончании строительства (на основании указанных в ч. 11.1 Закона № 218-ФЗ уведомлений и проектной документации или декларации при отсутствии проектной документации), но с указанием вида объекта недвижимости «объект незавершенного строительства».

Как следует из п. 10 письма Минэкономразвития, возведение нежилых зданий, в том числе хозяйственных построек, на садовых, дачных земельных участках, или на земельных участках, предназначенных для ИЖС, или на приусадебных земельных участках осуществляется без получения разрешения на строительство и направления каких-либо уведомлений. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такие объекты осуществляются на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором такие объекты расположены. Технический план в данном случае составляется на основании предусмотренной ч. 11 ст. 24 Закона № 218-ФЗ декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем земельного участка.

Также в письме Минэкономразвития разъяснены положения 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), вступающего в силу с 01.01.2019, которым признается утратившим силу Федеральный закон от 15.04.1988 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее - Закон № 66-ФЗ).

В связи с чем с 01.01.2019 на огородном земельном участке будет запрещено возведение объектов капитального строительства и, соответственно, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

До 1 января 2019 года на огородном земельном участке не может быть возведено жилое строение, являющееся объектом недвижимости, а может быть создан только некапитальный объект. В свою очередь, хозяйственные строения и сооружения могут быть возведены в качестве объектов недвижимости на огородном участке только в случае, если это предусмотрено правилами землепользования и застройки

Уважаемые коллеги, прошу Вас учитывать приведенную информацию при подготовке кадастровыми инженерами технических планов объектов ИЖС, садовых домов.

И.о. руководителя Управления



Е.В. Варфоломеева