

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО****от 20 сентября 2019 г. N ОГ-Д23-8665****ПО ВОПРОСУ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО  
УЧЕТА ЖИЛОГО ИЛИ САДОВОГО ДОМА, СОЗДАННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ  
УЧАСТКЕ, ПРЕДНАЗНАЧЕННОМ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ГРАЖДАНАМИ  
САДОВОДСТВА, В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЕМ СВЕДЕНИЙ ЕГРН ОБ ОБЪЕКТЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ В РЕЗУЛЬТАТЕ РЕКОНСТРУКЦИИ В ПОРЯДКЕ,  
ПРЕДУСМОТРЕННОМ ЧАСТЬЮ 12 СТАТЬИ 70 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА  
ОТ 13 ИЮЛЯ 2015 Г. N 218-ФЗ "О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
НЕДВИЖИМОСТИ", ВВЕДЕННОЙ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ  
ОТ 2 АВГУСТА 2019 Г. N 267-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"**

До 1 января 2019 г. действовал Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", согласно которому на садовых земельных участках возможно было возведение жилого строения без права регистрации проживания в нем, а на дачных земельных участках допускалось возведение жилых домов или жилых строений.

В силу положений части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) для строительства жилых домов на дачных земельных участках, равно как и жилых строений на дачных и садовых земельных участках, получение разрешения на строительство не требовалось.

Федеральным законом от 3 августа 2018 г. N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 340-ФЗ) введен уведомительный порядок строительства, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов.

В соответствии с переходными положениями, установленными частью 5 статьи 16 Закона N 340-ФЗ, правообладатель, в том числе дачного или садового земельного участка, на которых до дня вступления в силу Закона N 340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого дома (на дачном земельном участке) или жилого строения (на садовом или дачном земельном участке), были вправе до 1 марта 2019 г. 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 Градостроительного кодекса уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения (часть 5 статьи 16 Закона N 340-ФЗ).

Согласно переходным положениям, предусмотренным частью 7 статьи 16 Закона N 340-ФЗ, допускалось осуществление до 1 марта 2019 г. 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. Технический план объекта капитального строительства в этом случае подготавливался на основании декларации, составленной правообладателем объекта недвижимости.

В результате принятия Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" с 1 января 2019 г. на садовом земельном участке допустимо возведение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей ([часть 1 статьи 3](#)).

Таким образом, до 1 марта 2019 г. в отношении жилых домов, садовых домов, расположенных на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, действовали два порядка - уведомительный порядок, введенный [Законом N 340-ФЗ](#), и ранее действовавший порядок, согласно которому указанные объекты относились к объектам, для строительства, реконструкции которых не требовалось получение разрешения на строительство и, соответственно, на ввод в эксплуатацию, и государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на них могла быть осуществлена в порядке, предусмотренном [частью 7 статьи 16](#) Закона N 340-ФЗ.

После 1 марта 2019 г. действие [части 7 статьи 16](#) Закона N 340-ФЗ прекратилось.

Федеральным [законом](#) от 2 августа 2019 г. N 267-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (вступил в силу 2 августа 2019 г.) [статья 70](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) дополнена [частью 12](#), согласно которой до 1 марта 2021 г. допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее - 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 N 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.

В случае, если осуществлена реконструкция объекта недвижимости, необходима подготовка технического плана в связи с изменением сведений об объекте недвижимости.

В соответствии с [пунктом 6 части 5 статьи 14](#) Закона N 218-ФЗ государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав, если он осуществляется в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.

На основании изложенного государственный кадастровый учет жилого или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, в

---

связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости в результате реконструкции, по мнению Департамента недвижимости, может быть осуществлен в порядке, предусмотренном [частью 12 статьи 70](#) Закона N 218-ФЗ, введенной [Законом N 267-ФЗ](#).

Дополнительно необходимо отметить, что Минэкономразвития России в связи с вступлением в силу 2 августа 2019 г. Федерального [закона](#) от 2 августа 2019 г. N 267-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты", подготовлено [письмо](#) от 13 августа 2019 г. N 26559-ВА/Д23и "О государственной регистрации прав на садовые дома и жилые дома, расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства" (размещено на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе "Недвижимость" - Главная/Документы/Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости, доступно в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет").

---