

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 19 января 2021 г. N 13-00021/21

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение по вопросу применения [части 12 статьи 70](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), положения которой изменены вступившим в силу с 19.12.2020 Федеральным [законом](#) от 08.12.2020 N 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 N 404-ФЗ), 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 N 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.

По вопросам 1 - 4.

Согласно [части 12 статьи 70](#) Закона N 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](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (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 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 для целей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав не требуется.

Таким образом, для целей выполнения кадастровых работ, подготовки технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанные объекты до 01.03.2026 не требуется наличие в представленных в орган регистрации прав документах 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.

[Закон](#) N 404-ФЗ не содержит указаний о том, что положения [части 12 статьи 70](#) Закона N 218-ФЗ применяются к объектам, строительство которых осуществлено в какой-либо определенный период времени.

Учитывая изложенное, особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома, установленные [Законом](#) N 404-ФЗ, могут применяться в отношении объектов недвижимости, созданных как до, так и после его вступления его в силу.

Согласно [частям 13 и 14 статьи 70](#) Закона N 218-ФЗ определен объем правовой экспертизы в отношении документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий в соответствии с [частью 1.2 статьи 19](#) и [частями 12, 13 статьи 70](#) Закона N 218-ФЗ, несоблюдение указанных требований может являться причиной приостановления учетно-регистрационных действий.

Согласно [части 12 статьи 70](#) Закона N 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном указанной частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных [частью 2 статьи 23](#) Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 217-ФЗ). Положения [Закона](#) N 217-ФЗ применяются в отношении садовых земельных участков и не распространяются на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства или для ведения в границах населенного пункта личного подсобного хозяйства.

[Часть 1 статьи 26](#) Закона N 218-ФЗ не содержит оснований для приостановления учетно-регистрационных действий по причине несоблюдения отступов от границ земельных участков, которые в соответствии с [частью 1 статьи 38](#) ГрК РФ устанавливаются градостроительным регламентом в качестве предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно [части 8 статьи 36](#) ГрК РФ объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с [частью 1 статьи 6](#) Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее - Закон N 384-ФЗ) Правительством Российской Федерации утверждается перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований [Закона](#) N 384-ФЗ. Обязательными для применения являются национальные стандарты и своды правил, включенные в такой перечень, за исключением случаев осуществления проектирования и строительства в соответствии со специальными техническими условиями ([часть 4 статьи 6](#) Закона N 384-ФЗ).

На основании изложенного, по мнению Управления, если здание возведено на земельном участке до утверждения и вступления в силу правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования, и информация об этом указана в декларации и техническом плане такого здания, то с учетом [пункта 1 статьи 4](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [части 8 статьи 36](#) ГрК РФ несоблюдение установленных градостроительным регламентом требований к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков при осуществлении учетно-регистрационных действий в соответствии с [частями 12 и 13 статьи 70](#) Закона N 218-ФЗ не может являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом.

Вместе с тем, если здание на земельном участке возведено после утверждения и вступления в силу правил землепользования и застройки муниципального образования, несоблюдение установленных градостроительным регламентом на момент строительства требований к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, применительно к расположенным на земельных участках зданиям и сооружениям, в соответствии с [пунктом 22 части 1 статьи 26](#) Закона N 218-ФЗ является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом.

По вопросу 5.

[Законом N 404-ФЗ](#) внесены изменения в [часть 5 статьи 16](#) Федерального закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 340-ФЗ), в соответствии с которыми правообладатель дачного или садового земельного участка, правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта, на которых до дня вступления в силу [Закона N 340-ФЗ](#) начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства, вправе до 01.03.2026 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](#) ГрК РФ уведомление о планируемом строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства. При этом применяются положения [статьи 51.1, частей 16 - 21 статьи 55](#) ГрК РФ.

Таким образом, действие [статьи 51.1](#) и [частей 16 - 21 статьи 55](#) ГрК РФ не приостановлено.

По вопросу о необходимости в обязательном порядке направлять уведомления о планируемом строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома и об окончании таких работ в отношении указанных объектов в связи с вступлением в силу [Закона N 404-ФЗ](#) полагаем целесообразным обратиться в Минстрой России ([пункт 1](#) Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 N 1038).

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