

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Управление Росреестра по Владимирской области информирует о требованиях законодательства предъявляемых к документам, которые необходимо представлять в орган регистрации прав при осуществлении кадастрового учета реконструированных жилого и садовых домов, расположенных на земельных участках, предоставляемых для садоводства

Согласно действующему законодательству до 01 марта 2021 года допускается упрощенный порядок оформления садовых и жилых домов, расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства. Многие задаются вопросом: «Требуется ли соблюдение уведомительного порядка в случае реконструкции садового (жилого) дома, расположенного на земельном участке, предназначенного для ведения гражданами садоводства?».

В соответствии с позицией, изложенной в письме Минэкономразвития Российской Федерации от 20.09.2019 № ОГ-Д23-8665 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области сообщает.

До 1 января 2019 года действовал Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 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 результате принятия Федерального закона от 29 июля 2017 года № 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 года на садовом земельном участке допустимо возведение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

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 года № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 340-ФЗ) введен уведомительный порядок строительства, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов.

Согласно переходным положениям, предусмотренным частью 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, *допускалось осуществление до 1 марта 2019 года 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.

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 № 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 № 340-ФЗ.

После 1 марта 2019 года действие части 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ прекратилось.

Федеральным законом от 02 августа 2019 года №267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» статья 70 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) дополнена частью 12, согласно которой *до 1 марта 2021 года 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 о регистрации. 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 такого объекта недвижимости, необходима подготовка технического плана в связи с изменением сведений об объекте недвижимости.

В соответствии с пунктом 6 части 5 статьи 14 Закона о регистрации государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав, если он осуществляется в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.

Таким образом, государственный кадастровый учет жилого дома или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости в результате реконструкции может быть осуществлен в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона о регистрации.