МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
Суворовский пр., д. 62, Санкт-Петербург, 191124
тел. (812) 630-20-73, тел./факс (812) 630-20-73
e-mail: filial@78.kadastr.ru; www.kadastr.ru
ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/784243001

09 НОЯ 2018 № 11ех/08689

На № _____ от _____

Саморегулируемым организациям

(по списку)

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Министерства экономического развития Российской Федерации от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и о применении положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ и Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ в части кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома.

Приложение: на 15 л.

И.о. директора филиала Е.А. Федорова

Федоров Д.Е.
(812) 630-20-74

О применении положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ и Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ в части кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома

С 4 августа 2018 г. вступил в силу Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 340-ФЗ), которым введен уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства (далее – объект ИЖС) взамен ранее действовавшего разрешительного порядка, а также изменены отдельные положения Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

Кроме этого, с 1 января 2019 г. вступит в силу Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 217-ФЗ), которым, в частности:

признается утратившим силу Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан (далее – Федеральный закон № 66-ФЗ);

исключаются из законодательства понятия «дачный земельный участок», «жилое строение»;

вводится понятие «садовый дом» (пункт 2 статьи 3 Федерального закона № 217-ФЗ);

садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации (часть 3 статьи 23 Федерального закона № 217-ФЗ);

виды разрешенного использования земельных участков «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными; земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками (часть 7 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ);

расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами (часть 10 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ).

Со дня вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ (4 августа 2018 г.) в результате изменений Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом», «индивидуальный жилой дом» применяются в одном значении, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации (пункт 39 статьи 1 Градостроительного кодекса).

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом № 340-ФЗ в Федеральный закон № 218-ФЗ, государственный кадастровый учет созданных объектов ИЖС, садовых домов и государственная регистрация прав на них должны осуществляться одновременно на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство.

Заявление указанными органами подается в электронном виде, к заявлению должны прилагаться:

уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома;

технический план, представленный застройщиком вместе с уведомлением об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство;

соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект ИЖС или садовый дом, заключенное между правообладателями земельного участка, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект ИЖС или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

В уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома должна быть указана в том числе информация об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права на созданный объект недвижимости (часть 16 статьи 55 Градостроительного кодекса).

Застройщик вправе самостоятельно обратиться в орган регистрации прав в случае неисполнения органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, указанной выше обязанности. При этом застройщик представляет в орган регистрации прав только заявление, иные документы орган регистрации прав запрашивает в уполномоченном на выдачу разрешений на строительство органе государственной власти или органе местного самоуправления (часть 1.2 статьи 19 Федерального закона № 218-ФЗ).

Одновременно часть 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ дополнена новыми основаниями для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, связанными с получением органом регистрации прав в установленном порядке, в том числе в качестве ответа на межведомственный запрос:

уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (пункт 58);

закона № 217-ФЗ в техническом плане здания, расположенного на садовом или дачном земельном участке:

в разделе «Характеристики объекта недвижимости» указывать его назначение «жилое» либо «жилой дом»;

в раздел «Заключение кадастрового инженера» включать обоснование результата кадастровых работ, содержащее указание на назначение здания «жилое строение».

2. В отношении жилых домов, жилых строений, строительство, реконструкция которых осуществляются соответственно на дачных и садовых земельных участках, **до 1 января 2019 года** применяются положения части 3 статьи 48, пункта 1 части 2 статьи 49, пункта 1 части 17 статьи 51, статьи 51.1, пункта 5 части 2.2 статьи 52, частей 16 – 21 статьи 55 Градостроительного кодекса, а также пункта 1.1 части 1 статьи 15, части 1.2 статьи 19, части 11.1 статьи 24, пунктов 58 и 59 части 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ (в редакции Федерального закона № 340-ФЗ), установленные в отношении жилых домов, садовых домов, строительство, реконструкция которых осуществляются на садовых земельных участках (часть 1 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

Согласно пункту 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек.

Правообладатель дачного или садового земельного участка, на которых до дня вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого дома (на дачном земельном участке) или жилого строения (на садовом или дачном земельном участке), также вправе **до 1 марта 2019 года** 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 (в редакции Федерального закона № 340-ФЗ) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения (часть 5 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

В случае, предусмотренном частью 5 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные на дачном или садовом земельном участке жилой дом, жилое строение осуществляются

по правилам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты ИЖС, садовые дома, предусмотренным Федеральным законом № 218-ФЗ (в редакции Федерального закона № 340-ФЗ, часть 6 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

Иными словами, в указанных выше случаях для подготовки технического плана жилого дома или жилого строения, расположенных на соответствующих земельных участках, и их государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав требуется наличие предусмотренных частью 1 статьи 51.1 и частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса уведомлений, направленных в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления. Заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в таких случаях обязаны направлять уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления либо застройщик в случае неисполнения органом власти указанной обязанности (часть 1.2 статьи 19 Федерального закона № 218-ФЗ).

Вместе с тем согласно части 7 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ **до 1 марта 2019 года** 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.

Таким образом, правообладатели земельных участков, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, вправе по своему усмотрению в отношении возведенных ими (законченных строительством) жилых домов, жилых строений, расположенных на таких земельных участках, в целях государственного кадастрового учета

и государственной регистрации права (осуществляемых одновременно) применить либо уведомительный порядок, введенный Федеральным законом № 340-ФЗ, либо 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 (пункт 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса в редакции, действовавшей до 4 августа 2018 г.).

В случае, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилое строение или жилой дом, расположенные на соответствующем земельном участке, было подано до 1 марта 2019 г., у органа регистрации прав отсутствуют основания для приостановления учетно-регистрационных действий по причине непредставления (неиспользования при подготовке технического плана здания) или ненаправления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов.

Относительно объектов ИЖС.

3. Согласно части 19 статьи 51 Градостроительного кодекса разрешение на строительство индивидуального жилого дома выдается на десять лет.

С 4 августа 2018 г. утратили силу части 9 – 9.2 статьи 51 Градостроительного кодекса, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта ИЖС.

Согласно пункту 1.1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов ИЖС.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство (часть 15 статьи 55 Градостроительного кодекса в редакции Федерального закона № 340-ФЗ).

Обращаем внимание, что в данном случае речь идет об объектах ИЖС (жилых домах), создаваемых или созданных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на земельных участках, расположенных в границах населенного пункта и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

4. В случае, если разрешение на строительство объекта ИЖС получено до дня вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию такого объекта не требуется (часть 4 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

Если до дня вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ было подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта ИЖС, выдача такого разрешения осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ).

В этом случае также не требуется ни направление уведомления о планируемом строительстве, предусмотренного статьей 51.1 Градостроительного кодекса (в редакции Федерального закона № 340-ФЗ), ни получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (части 3 – 4 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

5. Вместе с тем при наличии разрешения на строительство объекта ИЖС застройщик уведомляет об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта ИЖС, в соответствии с частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса (часть 4 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

В данном случае рассмотрение уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС осуществляется по правилам, предусмотренным частями 18 – 21 статьи 55 Градостроительного кодекса (в редакции Федерального закона № 340-ФЗ). Направление уведомления о несоответствии построенного или реконструированного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности допускается только в случае несоответствия объекта ИЖС требованиям разрешения на строительство объекта ИЖС.

К уведомлению об окончании строительства застройщику необходимо приложить в числе прочих документов технический план созданного объекта ИЖС.

В этих случаях сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о местоположении объекта ИЖС на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании:

либо разрешения на строительство и проектной документации такого объекта (при ее наличии);

либо разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ (в редакции

Федерального закона № 340-ФЗ) (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

При рассмотрении документов, представленных уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом государственной власти или органом местного самоуправления с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект ИЖС либо по запросу органа регистрации прав (часть 1.2 статьи 19 Федерального закона № 218-ФЗ), не допускается приостановление таких учетно-регистрационных действий по причине отсутствия уведомления о планируемом строительстве (реконструкции) объекта ИЖС, поскольку в этом случае при подготовке технического плана применяется разрешение на строительство.

Также в случае, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав было представлено правообладателем земельного участка до вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ, такое заявление и приложенные к нему документы, в том числе в случае приостановления учетно-регистрационных действий, должны рассматриваться по правилам Федерального закона № 218-ФЗ, действовавшим до вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ.

6. В случае если строительство (реконструкция) объекта ИЖС на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта начато до получения в установленном порядке разрешения на строительство и до вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ, правообладатель такого земельного участка вправе **до 1 марта 2019 года** 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 (в редакции Федерального закона № 340-ФЗ) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке объекта ИЖС (часть 5 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ).

Рассмотрение такого уведомления осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 51.1 Градостроительного кодекса, по завершении строительства правообладателем земельного участка направляется предусмотренное частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса уведомление об окончании строительства или реконструкции,

а рассмотрение такого уведомления осуществляется в порядке, установленном частями 17 – 21 статьи 55 Градостроительного кодекса. В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

Таким образом, применительно к части 5 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ следует отметить, что данная норма позволяет осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на жилые дома, строительство которых начато (в том числе начато и завершено) до дня вступления в силу указанного Закона, без разрешения на строительство (несмотря на требования статьи 51 Градостроительного кодекса в редакции, действовавшей до 4 августа 2018 года), при условии подачи до 1 марта 2019 года соответствующего уведомления в уполномоченный орган. При этом совокупность указанных фактов (отсутствие разрешения на строительство, начало строительства без разрешения на строительство, отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) не является само по себе основанием для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом при условии соблюдения требований, предусмотренных статьями 51.1 и 55 Градостроительного кодекса (в редакции Закона № 340-ФЗ).

7. Относительно подготовки технического плана объекта ИЖС или садового дома, строительство которых не завершено.

Согласно части 9 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости.

Таким образом, если в отношении объекта ИЖС до вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ было получено разрешение на строительство (подано заявление о получении такого разрешения), подготовка технического плана в отношении объекта незавершенного строительства осуществляется на основании такого разрешения на строительство и проектной документации объекта ИЖС (при отсутствии проектной документации – декларации, предусмотренной частью 11 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ).

Если в отношении объекта ИЖС или садового дома было направлено уведомление о планируемом строительстве, реконструкции объекта ИЖС, садового дома, и такие строительство, реконструкция считаются согласованными уполномоченными органами

(часть 13 статьи 51.1 Градостроительного кодекса), но строительство не было завершено, технический план подготавливается так же, как и для направления уведомления об окончании строительства (на основании указанных в части 11.1 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ уведомлений и проектной документации или декларации при отсутствии проектной документации), но с указанием вида объекта недвижимости «объект незавершенного строительства».

8. Относительно формы технического плана объекта ИЖС или садового дома, прилагаемого к уведомлению об окончании строительства, реконструкции.

В соответствии с пунктом 12 части 3, частью 10.1 статьи 55 Градостроительного кодекса представляемый застройщиком для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и являющийся обязательным приложением к такому разрешению технический план должен быть подготовлен в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ.

Частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса также предусмотрена обязанность застройщика представлять вместе с уведомлением об окончании строительства объекта ИЖС или садового дома технический план соответствующего объекта капитального строительства.

Федеральным законом № 218-ФЗ установлено, что технический план подготавливается (часть 12 статьи 24) и представляется в орган регистрации прав (часть 4 статьи 21) в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Аналогичное положение содержится в пункте 21 Требований, при этом подготовка кадастровым инженером технического плана на бумажном носителе осуществляется только в том случае, если указанное предусмотрено договором подряда (пункт 23 Требований).

Учитывая изложенное, технический план объекта ИЖС или садового дома, указанный в пункте 2 части 16 статьи 55 Градостроительного кодекса, следует прикладывать к уведомлению о завершении строительства в форме электронного документа, подготовленного в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ и Требованиями.

9. Относительно форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома.

Согласно части 16 статьи 55 Градостроительного кодекса уведомление об окончании строительства, реконструкции должно содержать сведения об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав на созданный (реконструированный) объект ИЖС, садовый дом.

В соответствии с приказом Минстроя России от 19 сентября 2018 г. № 591/пр «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома» в уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома застройщик в числе прочего подтверждает оплату государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав (указывает реквизиты платежного документа).

В силу статьи 25 Федерального закона № 218-ФЗ орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, в том числе, если информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем.

Во избежание случаев, связанных с возвратом документов без рассмотрения по причине ненахождения органом регистрации прав информации об уплате государственной пошлины в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, в уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в дополнение к реквизитам платежного документа целесообразно рекомендовать соответствующим уполномоченным органам проводить разъяснительную работу с застройщиками либо об указании в том числе наименования, даты платежа и уникального номера платежа (указанного в платежном документе), суммы платежа, либо прикладывать к такому уведомлению копию платежного документа, в том числе распечатку подтверждения электронного платежа (кассовый чек). Аналогичную работу (разъяснения) следует проводить и органам регистрации прав.

10. Относительно нежилых зданий, в том числе хозяйственных построек, расположенных на садовом, огородном, дачном земельных участках или

на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или ведения в границах населенного пункта личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

В соответствии с частью 2 статьи 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» на приусадебном земельном участке допускается размещение жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса.

Согласно статье 3 Федерального закона № 217-ФЗ на садовом земельном участке допускается размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей, при этом под хозяйственными постройками понимаются сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (пункты 1, 3 статьи 3 Федерального закона № 217-ФЗ).

В соответствии со статьей 23 Федерального закона № 217-ФЗ предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса. Строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540, предусмотрено, что на земельных участках с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» допускается размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) и индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

В этой связи параметры строительства хозяйственных построек, зданий и сооружений, вспомогательных по отношению к жилым домам, определяются градостроительным регламентом.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что гаражи, подсобные сооружения, хозяйственные постройки, производственные, бытовые и иные здания, расположенные на соответствующих земельных участках, обладающие признаками объекта недвижимости и являющиеся объектами вспомогательного использования по отношению к основному объекту – объекту ИЖС или садовому дому, должны создаваться по правилам, предусмотренным пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса, то есть без получения разрешения на строительство и без направления уведомления, предусмотренного статьей 51.1 Градостроительного кодекса. Аналогичные правила применяются при строительстве или реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (пункт 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса).

Таким образом, возведение перечисленных выше объектов на садовых (дачных) земельных участках, или на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, 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 расположены такие объекты недвижимости. Представление правоустанавливающего документа на земельный участок не требуется, если право на такой земельный участок ранее зарегистрировано. Технический план в данном случае составляется на основании предусмотренной частью 11 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем земельного участка.

В соответствии со статьей 1 Закона № 66-ФЗ огородный земельный участок – это земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

Таким образом, 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.

Как предусмотрено частью 32 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ, зарегистрированное до дня вступления в силу указанного Закона право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются объектами капитального строительства, строительство которых осуществлено на огородном земельном участке и которые не являются самовольными постройками, сохраняется.

Согласно статье 3 Федерального закона № 217-ФЗ огородный земельный участок – это земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

В этой связи с 1 января 2019 года на огородном участке не допускается возведение объектов капитального строительства и, соответственно, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ.