

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации прав и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в дополнение к письму Росреестра от 08.02.2021 № 13-0775-АБ/21 в связи с обращениями территориальных органов Росреестра по вопросам применения положений частей 12 – 13 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и части 5 статьи 16 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ) с изменениями, внесенными Федеральным законом от 08.12.2020 № 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 № 404-ФЗ), сообщает.

1. О проверке параметров созданных (образованных) объектов капитального строительства.

Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» статья 40 Закона № 218-ФЗ дополнена положениями (части 13 – 15 статьи 40 Закона № 218-ФЗ) о пределах правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, помещения или машино-места в них на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, согласно которым представленные документы в части их содержания проверяются государственным

регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:

1) разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектной документации объекта капитального строительства (пункт 1 части 13 статьи 40 Закона № 218-ФЗ);

2) акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки) (пункт 2 части 13 статьи 40 Закона № 218-ФЗ).

При этом сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 13 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, исключительно в отношении:

площади объекта недвижимости (с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ),

количества этажей,

количества жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).

Несоблюдение требований, указанных в части 13 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, является основанием для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий в соответствии с пунктами 61 – 63 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Таким образом, не является предметом правовой экспертизы, осуществляемой в рамках рассмотрения названных документов, на предмет наличия/отсутствия оснований для приостановления, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, проверка на соответствие в техническом плане сведений об иных параметрах, указанных в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации объекта капитального строительства, акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме, уведомлении о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в том числе при наличии в указанных документах ошибочных сведений (например: неверное указание кадастрового номера земельного участка, на котором возведен объект недвижимости).

При этом ограничение пределов правовой экспертизы в рамках основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренного пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, не исключает необходимости проведения правовой экспертизы на предмет наличия иных оснований для приостановления учетно-регистрационных действий, предусмотренных данной статьей Закона № 218-ФЗ (например, пункта 5 части 1 статьи 26), а также в рамках пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ в части соблюдения формы технического плана, Требования к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953.

2. Об оценке соответствия положениям пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) построенных индивидуальных жилых домов, не имеющих помещений вспомогательного использования и представляющих собой одно помещение.

Законом № 404-ФЗ внесены изменения в часть 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, не только продлевающие период применения данного положения Закона № 218-ФЗ до 01.03.2026, но и распространяющие их применение на жилые дома, возведенные (возводимые) на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения в границах населенного пункта личного подсобного хозяйства, если указанные здания соответствуют параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК.

Пункт 39 статьи 1 ГрК определяет следующие параметры объекта индивидуального жилищного строительства:

количество надземных этажей не более чем три;

высота не более двадцати метров;

состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Согласно части 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Однако согласно подпункту «в» пункта 56 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее – Постановление № 47), для признания садового дома жилым домом собственник садового дома представляет в уполномоченный орган местного самоуправления заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статьями 7, 8 и 10 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон № 384-ФЗ), выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий.

Кроме того, свод правил «СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», определяющий требования к проектированию и строительству жилых домов и автономных блоков, не включен в утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 04.07.2020 № 985 перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона № 384-ФЗ,

в связи с чем его положения применяются на добровольной основе. Наличие выделенных для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд в самостоятельные помещения кухонь, санитарных комнат, кладовых, постирочных, помещений для размещения теплогенераторного оборудования или иных подобных помещений, либо нескольких комнат, предназначенных непосредственно для проживания не является обязательным требованием для того, чтобы дом был признан жилым домом, и отсутствие таких помещений, на наш взгляд, не может являться основанием для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий, в том числе с учетом того, что данные обстоятельства не подлежат проверке при проведении государственным регистратором прав правовой экспертизы.

3. О проверке документов об объекте недвижимости, в отношении которого Законом № 218-ФЗ предусмотрен «упрощенный» порядок государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет:

наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок;

соответствия сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН);

соответствия предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

В этой связи обращаем внимание на следующее.

3.1. О проверке на наличие или отсутствие предусмотренного пунктом 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в части соответствия градостроительному регламенту, установленному правилами землепользования и застройки для определенной территориальной зоны.

Пункт 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ предусматривает приостановление учетно-регистрационных действий, если созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 51.1, пункту 1 части 19 статьи 55 ГрК уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления проводят проверку:

соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК, другими федеральными законами;

соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК, другими федеральными законами.

Пунктами 2 – 4 части 1 статьи 38 ГрК предусматривается установление в градостроительном регламенте предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в частности:

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

При этом указанные в пунктах 2 – 4 части 1 статьи 38 ГрК параметры градостроительным регламентом могут не устанавливаться (часть 11.1 статьи 38 ГрК).

Таким образом, минимальные отступы от границ земельных участков являются одним из видов предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, но не параметрами непосредственно объекта капитального строительства, устанавливаемыми федеральным законом, в частности, пунктом 39 статьи 1 ГрК. Полномочия же по проверке соблюдения застройщиками предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки, законодателем отнесены к компетенции уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления.

Кроме того, согласно части 8 статьи 36 ГрК 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 Закона № 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 № 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 № 384-ФЗ).

Указанный перечень утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 04.07.2020 № 985, при этом в данный перечень не включены строительные нормы и правила «СНиП 30-02-97*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», свод правил «СП 53.13330.2011. Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*». Согласно же приказу Росстандарта от 02.04.2020 № 687 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» указанные строительные нормы и правила или свод правил **применяются исключительно на добровольной основе.** (Ранее в соответствии с частью 1 статьи 6 Закона № 384-ФЗ постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521 был утвержден перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивалось соблюдение требований Закона № 384-ФЗ; в данный перечень названные выше строительные нормы и правила также не были включены.)

Вместе с тем основным предметом проверки в соответствии с пунктом 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, исходя из его содержания, является соответствие объекта капитального строительства виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), а указание на несоответствие градостроительному регламенту в пункте 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ также обусловлено видом разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, когда он был изменен в результате выбора без согласований и разрешений правообладателем указанных объектов недвижимости. Иными словами, в данном случае речь идет о таких характеристиках объекта капитального строительства, как его назначение и (или) вид разрешенного использования созданного (создаваемого) объекта недвижимости.

С учетом изложенного приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по причине несоблюдения минимальных

отступов от границ земельных участков, в том числе со ссылкой на несоблюдение положений указанных выше строительных норм и правил или свода правил, выходит за рамки данного основания – превышает пределы правовой экспертизы, в том числе при реализации положений части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

3.2. О проверке на соответствие сведениям, содержащимся в ЕГРН, возведенного объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 51.1, пункту 1 части 19 статьи 55 ГрК уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления также проводят проверку допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Проверка допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома в части соответствия виду разрешенного использования земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, осуществляется в рамках проверки наличия или отсутствия основания для приостановления, предусмотренного пунктом 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

В соответствии с частью 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ при проведении правовой экспертизы органом регистрации прав осуществляется проверка представленных документов на предмет соответствия содержания представленных заявителем документов иным сведениям, содержащимся в ЕГРН, включая сведения о зонах с особыми условиями использования территории.

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ на основании только технического плана, подготовленного в соответствии с декларацией, не свидетельствует о том, что не должны учитываться ограничения, установленные применительно к земельному участку, в том числе ограничения, связанные с нахождением такого земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (глава XIX Земельного кодекса Российской Федерации, далее – ЗК).

Наличие в ЕГРН сведений о зоне с особыми условиями использования территории и об ограничениях использования земельных участков в границах данной зоны, указывающих на невозможность возведения на земельном участке садового или жилого дома либо указывающих на несоответствие возведенных объектов таким ограничениям, с учетом положений пункта 4 части 19 статьи 55 ГрК, на наш взгляд, является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

При приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на садовый или жилой дом в случаях, когда такое приостановление обусловлено несоответствием данных объектов ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования

территории, в уведомлениях о приостановлении следует указывать сведения о зонах с особыми условиями использования территории, включая установленные ограничения, влекущие невозможность создания садовых или жилых домов, с характеристиками, приведенными в техническом плане, а также рекомендации для заявителя по обращению в органы государственной власти или органы местного самоуправления, принявшие решения об установлении или изменении таких зон.

Вместе с тем обращаем внимание на то, что Федеральный закон от 27.12.2019 № 455-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внес изменения в часть 33 статьи 26 Федерального закона 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 342-ФЗ), согласно которым в границах зон с особыми условиями использования территорий, установленных в том числе в силу закона до 01.01.2022, за исключением зон с особыми условиями использования территорий, указанных в части 27 статьи 26 Закона № 342-ФЗ, независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах таких зон, допускается в том числе использование земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешений на строительство, выданных до 01.01.2022, или в случае начала строительства, реконструкции объектов капитального строительства до 01.01.2022, если для строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства не требуется выдача разрешений на строительство, а также использование зданий, сооружений, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до 01.01.2022 или которые построены, реконструированы в соответствии с пунктом 2 части 33 статьи 26 Закона № 342-ФЗ в соответствии с их видом разрешенного использования (назначения).

В этой связи, учитывая также положения части 10 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (введена Федеральным законом от 29.12.2020 № 468-ФЗ), необходимо принимать во внимание сведения о начале строительства объекта недвижимости и дате установления зоны с особыми условиями использования территории. В частности, при наличии указанных выше обстоятельств – зона установлена до 01.01.2022 и (или) строительство, реконструкция объекта недвижимости были начаты до установления зоны – несоответствие объекта капитального строительства режиму такой зоны с особыми условиями использования территории, на наш взгляд, не является причиной приостановления учетно-регистрационных действий, за исключением случая, если такой зоной является приаэродромная территория.

В случае расположения объекта капитального строительства в границах приаэродромных территорий вне зависимости от наличия или отсутствия сведений о таких территориях в ЕГРН в силу части 3 статьи 4 Федерального закона 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Закон № 135-ФЗ) архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов с органами власти или организациями, указанными в части 3 статьи 4 Закона № 135-ФЗ.

В случае, если на официальном сайте уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещены карты (схемы), на которых отображены границы полос воздушных подходов на аэродромах экспериментальной авиации, аэродромах государственной авиации, аэродромах гражданской авиации, границы санитарно-защитных зон аэродромов (внесение сведений о таких границах в ЕГРН не требуется), заявленный для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав объект капитального строительства предположительно расположен в указанных границах, и такое согласование строительства объекта капитального строительства заявителем не представлено по собственной инициативе, органу регистрации прав следует направить запрос в уполномоченный орган на предмет проверки выдачи такого согласования, и, соответственно, решение об осуществлении заявленных учетно-регистрационных действий принимается в зависимости от полученного ответа на запрос.

Также следует учитывать, что в соответствии с частью 8 статьи 26 Закона № 342-ФЗ до 01.01.2025 зоны с особыми условиями использования территорий считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН, если такие зоны установлены до 01.01.2022 одним из следующих способов:

1) решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятым в соответствии с законодательством, действовавшим на день принятия этого решения;

2) согласованием уполномоченным органом исполнительной власти границ зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с законодательством, действовавшим на день данного согласования, в случае, если порядок установления зоны был предусмотрен указанным законодательством;

3) нормативным правовым актом, предусматривающим установление зон с особыми условиями использования территорий в границах, установленных указанным актом, без принятия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении таких зон либо согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ зоны с особыми условиями использования территории;

4) решением суда.

Таким образом, если при отсутствии в ЕГРН сведений о зонах с особыми условиями использования территории в распоряжении органа регистрации прав (государственного регистратора прав) имеется информация о зонах с особыми условиями использования территории, которые считаются установленными в соответствии с вышеуказанными положениями Закона № 342-ФЗ, такая информация также должна использоваться при проведении правовой экспертизы. (В этой связи также напоминаем, что в соответствии с подпунктом 3

пункта 218 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, при проведении правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор прав вправе, а при выявлении причин, препятствующих государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, обязан принять меры по получению дополнительных документов (сведений), необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе подтверждению подлинности представленных заявителем документов или достоверности указанных в них сведений (часть 9 статьи 29 Закона № 218-ФЗ), в частности самостоятельно получает информацию справочного характера в информационных базах данных, при наличии технических возможностей самостоятельно получает необходимую информацию в электронном виде в информационных базах данных в органах государственной власти и органах местного самоуправления, органах по учету государственного и муниципального имущества, других организациях, в том числе в форме электронных документов.)

3.3. О проверке наличия оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на построенный (реконструированный) объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом.

Согласно частям 5, 6, 11 статьи 16 Закона № 340-ФЗ правообладатель дачного или садового земельного участка, правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения в границах населенного пункта личного подсобного хозяйства, на которых до дня вступления в силу Закона № 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 уведомление о планируемых 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. В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

В соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 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 на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, без представления соответствующих уведомлений.

В этой связи застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять права на жилой или садовый дом, строительство которого начато или осуществлено (закончено) до или после 04.08.2018, до или после 19.12.2020: в упрощенном порядке в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ или в уведомительном порядке в соответствии со статьями 51.1 и частями 16 – 21 статьи 55 ГрК или статьей 16 Закона № 340-ФЗ.

Учитывая, что указанными выше нормами Закона № 218-ФЗ установлен предмет проверки документов, представленных на осуществление учетно-регистрационных действий в отношении жилого или садового дома, созданных на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, при проведении правовой экспертизы необходимо убедиться в соответствии возведенного объекта недвижимости (сведений о нем в представленных документах) требованиям к параметрам объектов недвижимости, установленных федеральным законом (пункт 39 статьи 1 ГрК, часть 1 статьи 23 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), пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»).

При установлении соответствия возведенного объекта недвижимости указанным выше требованиям на момент осуществления учетно-регистрационных действий, на наш взгляд, основания для приостановления (по причине наличия в органе регистрации прав сведений о несоответствии построенного (реконструированного) объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности) отсутствуют.

4. О необходимости представления в орган регистрации прав уведомления органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство, о соответствии построенного, реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома (далее – уведомление о соответствии построенного объекта) при осуществлении учетно-регистрационных действий в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

Как отмечено выше, застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять права на жилой или садовый дом, строительство которого начато или осуществлено (закончено) до или после 04.08.2018, до или после 19.12.2020: в упрощенном порядке в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ или в уведомительном порядке в соответствии со статьями 51.1 и частями 16 – 21 статьи 55 ГрК или статьей 16 Закона № 340-ФЗ.

В случае, если оформление прав на жилой или садовый дом осуществляется в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, представление в орган регистрации прав каких-либо уведомлений (в том числе уведомления о соответствии построенного объекта) не требуется.

5. О возведении жилого дома на земельном участке, предоставленном гражданам для садоводства, включенном в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, предусматривающие возведение садовых домов, но не предусматривающие при этом возможность строительства жилых домов на соответствующей территории.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК правовой режим земельных участков определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (статья 40 ЗК).

Как предусмотрено частью 9 статьи 35 ГрК, в состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться в том числе зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Согласно части 11 статьи 23 Закона № 217-ФЗ садовые земельные участки могут быть образованы из земель населенных пунктов или из земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона № 217-ФЗ садовый земельный участок – это земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Частью 2 статьи 23 Закона № 217-ФЗ установлено, что 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.

Согласно части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ до 01.03.2026 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 Закона № 217-ФЗ.

В этой связи части 12 – 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ применяются в отношении жилых и садовых домов, возведенных (возводимых) на садовых земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, а также для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, если на такие земельные участки распространяется действие Закона № 217-ФЗ.

Кроме того, в силу части 10 статьи 23 Закона № 217-ФЗ садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, установленном Постановлением № 47.

Учитывая вышеизложенное, на наш взгляд, отсутствие в утвержденных градостроительных регламентах указания на возможность осуществления строительства жилых домов в границах территориальных зон, в которых находятся садовые земельные участки, на которые распространяется действие Закона № 217-ФЗ, не является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности на жилые дома в указанных в частях 12 – 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ случаях.

Г.Ю. Елизарова