

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

24.07.2024 № 14-6919-ТГ/24

на № _____ от _____

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

Территориальные органы Росреестра

ППК «Роскадастр»

Филиал ППК «Роскадастр» -
Ведомственный центр телефонного
обслуживания «Курск»

Филиал ППК «Роскадастр» -
Ведомственный центр телефонного
обслуживания «Казань»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, учитывая письмо Минстроя России от 28.06.2024 № 36264-НС/07 (копия прилагается), по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), построенные на земельных участках, переданных жилищно-строительным кооперативам, созданным в целях обеспечения жильем граждан, указанным в части 4 статьи 16.5 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее соответственно – ЖСК, Закон № 161-ФЗ), сообщает.

Согласно части 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ):

до 01.03.2031 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 ИЖС или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта ИЖС, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 № 218-ФЗ;

при этом наличие уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома не требуется.

В силу части 1 статьи 16.5 Закона № 161-ФЗ земельные участки единого института развития в жилищной сфере (далее – единый институт развития) могут быть переданы в безвозмездное пользование ЖСК в соответствии с регулирующими деятельность таких ЖСК федеральными законами с учетом особенностей, установленных статьей 16.5 Закона № 161-ФЗ. Земельные участки единого института развития передаются ЖСК в безвозмездное пользование для строительства многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов ИЖС, и строительства объектов инженерной инфраструктуры в границах этих земельных участков.

Частью 13.1 статьи 16.5 Закона № 161-ФЗ предусмотрена обязанность ЖСК уведомить единый институт развития о получении разрешения на строительство либо уведомить о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке в отношении объектов ИЖС, предусмотренных договором безвозмездного пользования, заключенного с ЖСК, с приложением нотариально удостоверенной копии разрешения на строительство или названного уведомления.

В порядке, предусмотренном пунктом 1 части 17 статьи 16.5 Закона № 161-ФЗ, единый институт развития осуществляет безвозмездную передачу образованных земельных участков единого института развития, занятых объектами ИЖС, в собственность граждан, являющихся членами ЖСК, при уведомлении единого института развития ЖСК о вводе в эксплуатацию или о получении уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов ИЖС, расположенных на земельных участках единого института развития, и представления ЖСК единому институту развития сведений о распределении образованных земельных участков единого института развития между членами ЖСК.

Таким образом:

безвозмездная передача образованных земельных участков единого института развития, занятых объектами ИЖС, в собственность граждан, являющихся членами ЖСК, в рамках механизма, предусмотренного Законом № 161-ФЗ, возможна при наличии уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на

земельном участке в отношении объектов ИЖС, предусмотренных договором безвозмездного пользования, заключенного с ЖСК;

если объект ИЖС построен с учетом требований Закона № 161-ФЗ, осуществление учетно-регистрационных действий в порядке, установленном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, не допускается.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Приложение: на 2 л. в электронном виде.

Т.А. Громова