

Письмо Министерства экономического развития РФ от 7 ноября 2018 г. N 32363-ВА/Д23п "Относительно применения положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ и Федерального закона от 3 августа 2018 г. N 340-ФЗ в части кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома"

2 В случае, предусмотренном частью 5 статьи 16 Федерального закона N 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 N 218-ФЗ (в редакции Федерального закона N 340-ФЗ, часть 6 статьи 16 Федерального закона N 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 N 218-ФЗ).

Вместе с тем согласно части 7 статьи 16 Федерального закона N 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 (завершенных 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 N 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.).

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 N 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 N 340-ФЗ) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке объекта ИЖС (часть 5 статьи 16 Федерального закона N 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 N 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 N 340-ФЗ).