

Изменения в кадастровом учете и госрегистрации прав на объекты ИЖС и садовые дома: разъяснения Минэкономразвития России

26 ноября 2018



vvoenny / Depositphotos.com

С 4 августа 2018 года 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](#)", которым был 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](#)" ([письмо Минэкономразвития России от 7 ноября 2018 г. № 32363-ВА/Д23и](#)).

По общему правилу понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом", "индивидуальный жилой дом" с указанной даты применяются в одном значении. Государственный кадастровый учет созданных объектов ИЖС, садовых домов и государственная регистрация прав на них осуществляются по заявлению органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство.

А с 1 января 2019 года 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 – Закон № 217-ФЗ), которым, в частности:

- из законодательства исключаются понятия "дачный земельный участок", "жилое строение"; вводится понятие "садовый дом";
- предусмотрено, что садовый дом может быть признан жилым, а жилой – садовым в порядке, предусмотренном Правительством РФ ([ч. 3 ст. 23 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 ЕГРН или указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными ([ч. 7 ст. 54 Закона № 217-ФЗ](#));
- земельные участки, в отношении которых установлены вышеуказанные виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками ([ч. 7 ст. 54 Закона № 217-ФЗ](#));
- расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу [Закона № 217-ФЗ](#) с назначением "жилое", "жилое строение", признаются жилыми домами ([ч. 9 ст. 54 Закона № 217-ФЗ](#)).

В связи с уже произошедшими и предстоящими с января будущего года изменениями Минэкономразвития России разъяснило некоторые вопросы, касающиеся кадастрового учета и госрегистрации прав на объекты ИЖС и садовые дома.

Так, специалисты Министерства напомнили, что 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 связи с этим во избежание случаев, связанных с возвратом документов без рассмотрения по причине ненахождения органом регистрации прав информации об уплате госпошлины в ГИС ГМП, ведомство рекомендует указывать в уведомлении наименование, дату и уникальный номер платежа, его сумму, либо прикладывать к уведомлению копию платежного документа, в том числе распечатку подтверждения электронного платежа (кассовый чек).

Также в письме отмечено, что возведение гаражей, подсобных сооружений, хозяйственных построек, производственных, бытовых и иных зданий, обладающих признаками объекта недвижимости и являющихся объектами вспомогательного использования по отношению к основному объекту

объекту ИЖС или садовому дому, 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 они расположены. Причем представление правоустанавливающего документа на земельный участок не требуется, если право на такой земельный участок ранее зарегистрировано.

Зарегистрированное до 1 января 2019 года 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.

С 1 января 2019 года, даты вступления в силу Закона № 217-ФЗ, на огородном участке не допускается возведение объектов капитального строительства и, соответственно, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них в порядке.

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/news/1230602/#ixzz5Y1nyFYvI>