

Филиал
федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Оренбургской области
(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Оренбургской области)

Кадастровым инженерам

Директорам
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

(по электронной почте)

№ _____ от _____

На _____ от _____

О порядке постановки на кадастровый учет
объектов индивидуального жилищного
строительства с 04.08.2018ⁱ

Уважаемые господа!

С 04 августа 2018 года произошло значительное изменение законодательства в сфере строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства, в том числе в части подготовки необходимых для государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) и регистрации права документов и их представления в орган регистрации прав.

Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ) внесены изменения в целый ряд нормативно-правовых актов, в том числе Градостроительный кодекс РФ и Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон).

Согласно пунктам 1,11 части 17 статьи 51 ГрК РФ с 04.08.2018 выдача разрешений на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садового дома.

Начало и окончание строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома с 04.08.2018 стали носить уведомительный характер, в процессе которого задействованы органы власти, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство и застройщик.

Законом № 340-ФЗ также установлен переходный период использования ранее выданных разрешений на строительство в качестве документа-основания подготовки технического плана на жилой дом. Так, согласно ч. 4 ст. 16 Закона № 340-ФЗ в случае, если разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства получено до 04.08.2018, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. В данном случае сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании разрешения на строительство и проектной документации такого объекта (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной ч. 11 ст. 24 Закона (в редакции, действующей до 04.08.2018) (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

В свою очередь, Законом № 340-ФЗ на уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы государственной власти и местного самоуправления возложена обязанность по направлению в электронном виде необходимых для ГКУ и

проведения государственной регистрации прав документов в орган регистрации прав в отношении объекта индивидуального жилищного строительства и садового домика без участия заявителя – застройщика.

Согласно ч. 1.2 ст. 19 Закона органы власти, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома при отсутствии предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности **обязан направить в орган регистрации прав заявление** о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом и **прилагаемые к нему документы** (в том числе уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, представленный застройщиком технический план, а в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, также заключенное между правообладателями такого земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом) **посредством отправления в электронной форме**, о чем уведомляет застройщика способом, указанным им в уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

В случае ненаправления в установленный срок такими органом государственной власти или органом местного самоуправления указанного заявления застройщик вправе направить указанное **заявление в орган регистрации прав самостоятельно**. При этом **уведомление, технический план**, соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности **запрашиваются органом регистрации прав у таких органа государственной власти или органа местного самоуправления** по правилам, предусмотренным частью 2 статьи 33 Закона.

Также изменены документы-основания подготовки технического плана (ч. 11.1 ст. 24 Закона). Так, технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подготавливается на основании:

- декларации, предусмотренной ч. 11 ст. 24 Закона;
- уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;
- уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома 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 федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления).

Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и являются его неотъемлемой частью.

Приказом Министра России от 19.09.2018 № 591/пр¹ установлены формы уведомлений, применяемые при подтверждении соответствия индивидуального жилого или садового дома определенным требованиям, который вступает в силу на всей территории России с 09 октября 2018 года и вводит унифицированные формы.

Вместе с тем на сегодняшний день в Филиал не поступают документы на кадастровый учет и регистрацию права от органов государственной власти и местного самоуправления на указанные дома, а документы представляются заявителями.

Пакеты документов, представленные застройщиками самостоятельно, не могут являться основанием осуществления ГКУ и регистрации права на индивидуальные жилые дома и не рассматриваются органом регистрации прав.

В результате чего в порядке ч. 2 ст. 33 Закона органом регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия запрашиваются необходимые для ГКУ документы, в ответ на который уполномоченными органами власти представляются документы не соответствующие требованиям законодательства, например, технические планы представляются в виде бумажного документа либо не поступает ответ.

Также имеют место быть случаи, когда имеются сомнения в представленных на ГКУ документах, поскольку в ответе на запрос органами власти сообщаются сведения о том, что документы в отношении заявленного на ГКУ объекта ими не выдавались.

С целью снижения количества отрицательных решений и реализации положений действующего законодательства просим неукоснительно обеспечить соблюдение установленных Законом № 340-ФЗ требований, разъяснять их заказчикам межевых планов - застройщиков объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов.

И.о. директор филиала



А.Г. Ушаков

Вербина Елена Викторовна
(3532) 44-38-22 (добав. 2006)

ⁱ Данный документ подписан электронной подписью уполномоченного должностного лица филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Оренбургской области. Реквизиты «дата» и «исходящий номер документа» указаны в названии файла. Программное обеспечение для проверки легитимности электронной подписи доступно по адресу: <https://www.gosuslugi.ru/pgu/eds/>

¹ «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома».