

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО**

**от 8 февраля 2021 г. № 13-0775-АБ/21**

**О ПРИМЕНЕНИИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии в связи с обращениями граждан, кадастровых инженеров, саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, территориальных органов Росреестра по вопросам, возникающим в связи с применением в части государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома 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.

Законом № 404-ФЗ внесены изменения в часть 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, увеличивающие период применения указанных положений до 01.03.2026, а также 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

В этой связи обращаем внимание на следующее.

Закон № 404-ФЗ, часть 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ не содержат указаний о том, что положения части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ применяются к объектам, строительство которых осуществлено в какой-либо определенный период времени, соответственно:

особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома, установленные Законом № 404-ФЗ, могут применяться в отношении объектов недвижимости, созданных как до, так и после его вступления в силу, независимо от того, было или не было получено ранее разрешение на строительство такого объекта капитального строительства, направлено или не направлено уведомление о планируемом строительстве или реконструкции указанных объектов и какое уведомление уполномоченного органа получено в этом случае застройщиком;

для целей выполнения кадастровых работ - подготовки технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на указанные объекты до 01.03.2026 не требуется наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Таким образом, застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять 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 статьей 51.1 и частями 16 - 21 статьи 55 Гражданского кодекса РФ, статьей 16 Закона № 340-ФЗ. При этом в случае представления заявителем документов, предусмотренных частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, отсутствуют основания для применения положений части 1.2 статьи 19, пунктов 58 - 59 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, в том числе если ранее указанные положения были применены в отношении определенного объекта капитального строительства.

При соблюдении установленных действующим законодательством условий положения части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ с учетом абзаца первого части 4 статьи 14 Закона № 218-ФЗ в отношении жилого или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, допускают осуществление:

одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанный объект в случае его создания (строительства), образования в результате реконструкции;

государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав на указанные дома в случае их реконструкции (если в результате такой реконструкции не образуются новые дома);

государственной регистрации прав без одновременного государственного кадастрового учета, если сведения о здании уже содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), в том числе если сведения о жилом доме были внесены в ЕГРН в порядке внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости на основании документов осуществленного до 01.01.2013 государственного технического учета этого объекта или в порядке государственного кадастрового учета по правилам, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (в редакции, действовавшей до 01.01.2017).

А.И.БУТОВЕЦКИЙ