



«Изменения, внесенные в законодательство в сфере кадастра в отношении объектов капитального строительства»

Докладчик:

Заместитель исполнительного директора СРО АКИ «Поволжье»

Селезнева Татьяна Вениаминовна

27 августа 2021 год



ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ



Дачная амнистия



Федеральный закон 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»

1. До 1 марта 2026 года действует упрощенный порядок государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом.
2. Порядок распространяется на:

жилые и садовые дома

←
расположенные на ЗУ для ведения гражданами садоводства, для ИЖС или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта

И

→
соответствующие параметрам объекта ИЖС, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ

Дачная амнистия



4. ГКУ и (или) ГРП на жилой или садовый дом осуществляются по упрощенному порядку вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Федерального закона от 29 июля 2017 года №217-ФЗ (часть 2 статьи 23 - строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.)

Дачная амнистия



Росреестр дает разъяснения по вопросам, возникающим в связи с применением положений частей 12-13 статьи 70 №218-ФЗ и части 5 статьи 16 №340-ФЗ в части государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома:

1. Письмо Росреестра №14-13953/20 от 15 октября 2020г.
2. Письмо Росреестра №13-00062/21 от 3 февраля 2021г.
3. Письмо Росреестра №13-0775-АБ/21 от 8 февраля 2021г.
4. Письмо Росреестра №14-1578-ГЕ/21 от 05 марта 2021г.





Письмо Росреестра № 13-0775-АБ/21 от 08 февраля 2021г.



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 04.08.2018г., до или после 19.12.2020г.:



в упрощенном порядке
(в соответствии с частью 12
статьи 70 Закона №218-ФЗ)



в уведомительном порядке
(в соответствии со статьей 51.1 и
частями 16-21 статьи 55 ГрК РФ,
статьей 16 Закона №340-ФЗ).

При этом, в случае представления заявителем документов, 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 ОКСа.

Пункт 58 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ: ***в орган регистрации прав поступило уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объектов ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направленное органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, в соответствии с частью 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации***;



Письмо Росреестра от 3 февраля 2021 г. №13-00062/21



1. Регистрация прав на ранее учтенные объекты, права на которые не были зарегистрированы. Возможность ГКУ реконструированных жилых домов в упрощенном порядке.

Допускают как осуществление ГКУ и ГРП на указанный объект одновременно в случае его строительства (создания), так и осуществление ГКУ без одновременной ГРП на указанные дома в случае их реконструкции, или осуществление ГРП без одновременного ГКУ, если сведения о здании уже содержатся в 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 №221-ФЗ.

Часть 22 статьи 70 Закона №218-ФЗ **(введена Федеральным законом от 30.04.2021 №120-ФЗ)**

- В случае, если в отношении жилого дома или садового дома, созданных на садовом ЗУ либо ЗУ, предназначенном для ИЖС или ведения ЛПХ в границах населенного пункта, до дня вступления в силу №340-ФЗ осуществлен ГКУ, ГРП на такие объект ИЖС или садовый дом осуществляется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на ЗУ, на котором расположены указанные объекты недвижимости.
- В случае, если право заявителя на ЗУ зарегистрировано в ЕГРН, представление правоустанавливающего документа на такой ЗУ не требуется. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома не требуется.



Несоблюдение минимальных отступов и параметров строительства.

- Минимальные отступы от границ земельных участков являются одним из видов предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и не являются параметрами непосредственно объекта капитального строительства, устанавливаемыми федеральным законом, в частности, пунктом 39 статьи 1 ГрК РФ.



- Полномочия по проверке соблюдения застройщиком предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов, установленных ПЗЗ, отведены к компетенции уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления.





!!! Основным предметом проверки в соответствии с указанным основанием является соответствие объекта капитального строительства виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается).

Иными словами, в данном случае речь идет о таких характеристиках объекта капитального строительства как его назначение и (или) вид разрешенного использования.

Указание на градостроительный регламент в пункте 22 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ также связано с **видом разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, которые могут быть выбраны правообладателем без согласований и разрешений.**



Требования к параметрам объектов недвижимости, установленные федеральными законами



1. Пункт 39 статьи 1 «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ (далее – ГрК РФ).
2. Часть 1 статьи 23 Федерального закона от 29.07.2017 №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).
3. Пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».



Пункт 39 статьи 1 ГрК РФ: «...Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации...»



Часть 1 статьи 23 Федерального закона от 29.07.2017 №217-ФЗ:

«...Предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации...».

Пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 №112-ФЗ:

«...Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации...».



Письмо Росреестра от 05.03.2021 N 14-1578-ГЕ/21



О возведении жилого дома на земельном участке, предоставленном гражданам для садоводства, включенном в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, предусматривающие возведение садовых домов, но не предусматривающие при этом возможность строительства жилых домов на соответствующей территории.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ, правовой режим земельных участков определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (статья 40 ЗК).



Как предусмотрено частью 9 статьи 35 ГрК РФ, в состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться в том числе зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Согласно части 11 статьи 23 Закона №217-ФЗ, садовые земельные участки могут быть образованы из земель населенных пунктов или из земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона №217-ФЗ садовый земельный участок - это земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.





Частью 2 статьи 23 Закона №217-ФЗ установлено, что строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках **допускается только в случае**, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Однако, согласно части 12 статьи 70 Закона №218-ФЗ до 01.03.2026 государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Закона №217-ФЗ.

В этой связи части 12 - 13 статьи 70 Закона №218-ФЗ применяются в отношении жилых и садовых домов, возведенных (возводимых) на садовых земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, а также для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, если на такие земельные участки распространяется действие Закона №217-ФЗ.



В силу части 10 статьи 23 Закона №217-ФЗ садовый дом может быть признан жилым домом, однако жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, установленном Постановлением №47.

Таким образом, по мнению Росреестра, **отсутствие в утвержденных градостроительных регламентах указания на возможность осуществления строительства жилых домов в границах территориальных зон, в которых находятся садовые земельные участки, на которые распространяется действие Закона №217-ФЗ, не является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности на жилые дома в указанных в частях 12 - 13 статьи 70 Закона №218-ФЗ случаях.**



**Федеральный закон от 30.04.2021 №120-ФЗ «О
внесении изменений в Федеральный закон «О
государственной регистрации недвижимости» и
отдельные законодательные акты Российской
Федерации»**



**Нормы 120-ФЗ, вступившие в законную силу
со дня официального опубликования
(30.04.2021г.)**



Основания для приостановления

(Статья 26)



• ранее представлены документы на ГРП иного лица на этот же ОН или сделки с ним, ограничения права либо обременения ОН и по данным документам решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято

(пункт 11 части 1 статьи 26 218-ФЗ).

• назначение или ВРИ созданного (создаваемого) объекта недвижимости не соответствует ВРИ земельного участка, на котором он создан (создается), за исключением случаев, когда разрешается

(пункт 22 части 1 статьи 26 218-ФЗ).

• в заявлении правообладателя ЗУ, здания, сооружения о ГКУ в связи с выбором таким правообладателем ВРИ данного ОН указан ВРИ
(пункт 33.1 части 1 статьи 26 218-ФЗ):

- не предусмотренный к соответствующей территории;
- не получено разрешение на условно разрешенный ВРИ;
- не получено согласие в письменной форме на использование ЗУ, здания, сооружения в соответствии с выбранным ВРИ;
- правообладатель не вправе использовать земельный участок в соответствии с ВРИ, указанным в заявлении.



Основания для приостановления



- жилое помещение не изолировано и не обособлено или нежилое помещение не обособлено от других помещений в здании или сооружении
(пункт 34 части 1 статьи 26 218-ФЗ)
- место нахождения ОН, определяемое согласно описанию местоположения границ ЗУ или контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, не соответствует адресу ОН (при его наличии) или местоположению ОН (при отсутствии адреса)
(пункт 45 части 1 статьи 26 218-ФЗ).
- размеры образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будут соответствовать требованиям к минимально допустимым размерам машино-места
(пункт 53 части 1 статьи 26 218-ФЗ).

Обособленность и изолированность помещений *(Комментарии к пункту 34 статьи 26 218-ФЗ)*



ГКУ и (или) ГРП приостанавливается, если жилое помещение не изолировано и не обособлено или нежилое помещение не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

При этом в законодательстве отсутствуют определения понятий «изолированность» и «обособленность» помещения.





Обособленность и изолированность помещений



В письме Росреестра №13-1944-АБ/21 от 17.03.2021г. выражена следующая **спорная позиция:**

-  не являются помещениями в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, инженерные коммуникации, иное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование);
-  учету подлежат те части объема многоквартирного дома, которые отвечают критериям обособленности помещений (отграничены от иного объема здания строительными (ограждающими) конструкциями (стены, перегородки) и имеют функциональное назначение (например, колясочная).

Обновленные требования в отношении нежилых помещений, которые должны быть обособлены, но при этом могут быть не изолированы **позволяют** рассматривать места общего пользования как нежилые помещения.



Отказ в осуществлении ГКУ и (или) ГРП (часть 2 Статья 27)



- Если отказ в осуществлении ГКУ и (или) ГРП признан судом незаконным и в решении суда указано на необходимость осуществить ГКУ и (или) ГРП, указанные действия осуществляются без подачи заявления о ГКУ и (или) ГРП на основании соответствующего решения суда, вступившего в законную силу или подлежащего немедленному исполнению в соответствии с законом и поступившего в орган регистрации прав, и документов, ранее помещенных в реестровое дело (в том числе межевого плана, технического плана, акта обследования).

В течение трех рабочих дней со дня поступления такого решения суда государственный регистратор прав обязан уведомить заявителя по указанному в данном заявлении адресу о поступлении такого решения суда и сроке окончания осуществления ГКУ и (или) ГРП .

(введена часть 2 статья 27 218-ФЗ)



Особенности осуществления ГКУ и ГРП *(Статья 40)*



- возможно осуществление ГКУ и (или) ГРП на созданные здание, сооружения, если на момент ГКУ и (или) ГРП истек срок договора аренды ЗУ или безвозмездного пользования, но он действовал на момент ввода в эксплуатацию указанных объектов недвижимости (*ч. 2 ст. 40 218-ФЗ*), для ОНС в аналогичной ситуации необходимо действующее разрешение на строительство (*ч. 2.1 ст. 40 218-ФЗ*).
- при ГРП собственности на помещение в МКД **одновременно без соответствующего заявления** осуществляется ГРП общей долевой собственности собственников помещений в МКД на помещения и ЗУ, составляющие общее имущество в нем, если сведения о таких ОН содержатся в ЕГРН. **ГРП собственности на МКД не осуществляется** (*ч. 5 ст. 40 218-ФЗ*).
- ГКУ МКД в связи с изменением его параметров (реконструкция или перепланировка помещений) осуществляется соответственно на основании заявления представителя собственников помещений в МКД, либо лица, осуществившего перепланировку помещений (*ч. 6.1 ст. 40 218-ФЗ*), если здание нежилое то могут действовать либо представитель собственников, либо лицо осуществившее перепланировку при наличии согласия всех собственников помещений (*ч. 6.2 ст. 40 218-ФЗ*), *но это не реконструкция!!!!*.



Особенности осуществления ГКУ и ГРП



- после ГРП здания, сооружения допускается снятие с учета всех помещений и (или) машино-мест, расположенных в здании, сооружении, **на основании заявления собственника здания, сооружения. При этом представление акта обследования не требуется** (ч. 7.1 ст. 40 218-ФЗ).
- при ГРП квартиры орган регистрации прав одновременно снимает с ГКУ комнаты в такой квартире и осуществляет государственную регистрацию прекращения прав на комнаты **без соответствующего заявления** (ч. 7.2 ст. 40 218-ФЗ).
- если помещения и (или) машино-места в здании, сооружении принадлежат на праве собственности разным лицам, ГКУ таких здания (сооружения) в связи с прекращением существования всех расположенных в них помещений и (или) машино-мест осуществляется на основании заявления представителя собственников об осуществлении ГКУ и государственной регистрации прекращения прав в связи с прекращением существования всех данных помещений или машино-мест
(ч. 7.3 ст. 40 218-ФЗ).



Особенности осуществления ГКУ и ГРП



- снятие с ГКУ объекта незавершенного строительства и государственная регистрация прекращения прав на этот объект, если ГКУ и ГРП в отношении его были осуществлены ранее, осуществляются одновременно с ГРП на здание, сооружение, созданные в результате завершения строительства этого объекта, или на все помещения, машино-места в них **без соответствующего заявления** (ч. 8 ст. 40 218-ФЗ).



Особенности осуществления ГКУ и ГРП в отдельных случаях



- ГКУ и (или) ГРП на помещение или машино-место в МКД могут осуществляться при отсутствии в ЕГРН сведений **о таком МКД** в случае, если до дня вступления в силу ФЗ был осуществлен ГКУ **хотя бы одного жилого или нежилого помещения, либо машино-места, расположенных в таком МКД, или если ГКУ такого МКД был осуществлен без ГКУ помещений или машино-мест в нем.** Условие, предусмотренное настоящей частью, не распространяется на многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию с **13 июля 2015 года** (*ч. 15 ст. 70 218-ФЗ*).
- ГКУ расположенных в МКД (**указанных в части 15**) помещений, относящихся к общему имуществу в МКД, осуществляется одновременно с ГКУ такого МКД. ГКУ такого МКД осуществляется на основании заявления и необходимых для осуществления ГКУ документов (разрешения на ввод и технического плана) (*ч. 16 ст. 70 218-ФЗ*).
- При внесении в ЕГРН сведений о здании с ВРИ «**общежитие**» в кадастре недвижимости указывается назначение такого здания – «**нежилое**» (*ч. 17 ст. 70 218-ФЗ*).



Особенности осуществления ГКУ и ГРП в отдельных случаях. **Наименование и назначение.**



Изменения вступят в силу 28.10.2021г.

• При представлении лицом, указанным ЕГРН в качестве **собственника** здания, сооружения, либо его законным представителем заявления о внесении в ЕГРН сведений о **наименовании** данных здания, сооружения или помещения либо об изменении такого наименования (**если такое изменение не связано с их реконструкцией, перепланировкой или переустройством либо изменением их назначения**) такие сведения вносятся в ЕГРН в срок не более пяти рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления. При этом такие сведения в данном заявлении должны быть указаны в отношении (*ч. 18 ст.70 218-ФЗ*):

- 1) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;
- 2) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия народов РФ;
- 3) автомобильной дороги в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог.



Особенности осуществления ГКУ и ГРП в отдельных случаях. Наименование и назначение.



- Сведения о наименовании здания, сооружения или помещения могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника такого объекта недвижимости при наличии в ЕГРН сведений **о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости, либо одновременно с внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости** (ч. 19 ст.70 218-ФЗ).



Письмо Росреестра от 04.02.2021 №13-00065/21



В соответствии с пунктами 9, 10, 11 части 5 статьи 8 Закона о регистрации в ЕГРН вносятся в качестве дополнительных в том числе сведения:

- **о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом)***, если объектом недвижимости является здание; о назначении помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;
- **о наименовании здания** при наличии такого наименования.

По мнению Управления, наименованием объекта недвижимости может являться только его уникальное имя собственное (как например, храм Христа Спасителя, Театр оперы и балета), позволяющее его идентифицировать и отличить от других объектов недвижимости.

При этом наименование здания «жилой дом» не позволяет идентифицировать такое здание и отличить его от других объектов недвижимости.

Таким образом, словосочетание «жилой дом» с учетом положений пункта 39 статьи 1 ГрК РФ является указанием **вида разрешенного использования здания**, и не является его наименованием.

** действующая версия*



Назначение ОН

Пункт 9 часть 5 статья 8 218-ФЗ

Действующая редакция: «...9) назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом), если объектом недвижимости является здание...».

С 01.09.2021г.: «...9) назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом, гараж)...».

С 01.01.2023г.: «...9) назначение здания (нежилое, многоквартирный дом, жилой дом, садовый дом, гараж)....».

!Относительно порядка изменения назначения здания с «нежилое» на «жилое» Росреестр рекомендует направить обращение в Минстрой России.



Письмо Росреестра от 8 сентября 2020 г. №13-00215/20 ВРИ ОКС



В соответствии с требованиями статьи 36 ГрК РФ и статьи 85 ЗК РФ, правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, определяется градостроительным регламентом, являющимся частью правил землепользования и застройки.

Применительно к каждой территориальной зоне градостроительными регламентами, принимаемыми органами местного самоуправления, устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - зданий, строений, сооружений, объектов, строительство которых не завершено (пункт 10 статьи 1, статьи 30, 31, 36, части 2, 2.1 статьи 37 ГрК РФ).



Письмо Росреестра от 8 сентября 2020 г. №13-00215/20 ВРИ ОКС



При наличии утвержденных ПЗЗ вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбирается правообладателем самостоятельно без дополнительных решений органов местного самоуправления из предусмотренных градостроительным регламентом основных и вспомогательных видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны (часть 4 статьи 37 ГрК РФ).

В ряде случаев виды разрешенного использования объектов капитального строительства определяются федеральным законом, например, пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», пункты 1, 3 статьи 3 Федерального закона 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».



Письмо Росреестра от 8 сентября 2020 г. №13-00215/20 ВРИ ОКС



При этом ВРИ ОКС зависит от ВРИ ЗУ. В связи с чем в проектной документации предусмотрено указание сведений о ВРИ ЗУ (например, подпункты «б», «т» пункта 10, подпункт «в» пункта 12 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. №87).

Формой разрешения на строительство, утвержденной приказом Минстроя России от 19 февраля 2015 г. №117/пр, в строке «Иные показатели» реквизитов 4 и 6 предусмотрено указание дополнительных характеристик ОКС, необходимых для осуществления ГКУ ОКС. Росреестр полагает, что при указании соответствующей информации в заявлении о выдаче такого разрешения в указанных строках и реквизитах может быть указан ВРИ будущего или реконструируемого ОКС.



Письмо Росреестра от 8 сентября 2020 г. №13-00215/20 ВРИ ОКС



Формой уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома и формой уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, утвержденными приказом Минстроя России от 19 сентября 2018 г. №591/пр (далее - формы уведомления), предусмотрено указание в реквизите 3.1 ВРИ объекта строительства – «объект индивидуального жилищного строительства» или «садовый дом».

Кроме этого, в графе 2 «Описание вида разрешенного использования земельного участка» Классификатора ВРИ ЗУ, утвержденного приказом Росреестра от 10 ноября 2020г. №П/0412 (далее - Классификатор), применительно к ВРИ ЗУ строительства и характер их использования (например, коды 1.0, 1.7 - 1.15, 1.17, 1.18, 2.0 - 2.7, 3.0, 3.2.1, 3.2.3, 3.2.4 и другие).



Письмо Росреестра от 8 сентября 2020 г. №13-00215/20 ВРИ ОКС



Содержание перечисленных в Классификаторе ВРИ допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

Учитывая изложенное, ВРИ ОКС могут определяться как ПЗЗ в зависимости от ВРИ ЗУ, так и указанием федерального закона или иного нормативно-правового акта.



Письмо Росреестра от 8 сентября 2020 г. №13-00215/20 ВРИ ОКС



При отсутствии перечисленных выше нормативных актов или сведений в них, ВРИ ОКС определяется **исходя из характера использования ОКС или вида хозяйственной деятельности, осуществляемой в таком ОКС или с его помощью.**

В силу части 7 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон №218-ФЗ) подтверждение существования ОН, в том числе здания, с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, осуществляется в результате внесения в ЕГРН сведений о таком объекте вследствие проведения в отношении него ГКУ.



До вступления в силу положений 120-ФЗ внесение в ЕГРН сведений обо всех ВРИ ЗУ и ОКС, предусмотренных градостроительным регламентом, осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия между уполномоченными органами в составе сведений о территориальных зонах.

В отдельных случаях назначение ОКС и ВРИ могут совпадать (например, в случае возведения садового дома, для которого предусмотрено указание назначения «садовый дом» в соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона №218-ФЗ и вида разрешенного использования также «садовый дом» - в соответствии с формами уведомления).



Особенности осуществления ГКУ и ГРП в отдельных случаях. **Исключение из ЕГРН сведений.**



В случае, если в соответствии с законодательством РФ объекты, сведения о которых содержатся в ЕГРН, не являются ОН (в том числе в связи с исключением таких объектов из числа недвижимых вещей в соответствии с внесением изменений в федеральный закон) и (или) не подлежат ГКУ в соответствии с правилами, установленными настоящим Федеральным законом (до 1 января 2017г. не подлежали ГКУ в соответствии с правилами, предусмотренными №221-ФЗ в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года) (ч. 20 ст.70 218-ФЗ).

Записи исключаются из ЕГРН **по заявлению** собственника такого объекта или по заявлению собственника земельного участка. **!!! Акт обследования не подготавливается.**



Особенности осуществления ГКУ и ГРП в отдельных случаях. **Исключение из ЕГРН сведений.**



Орган регистрации прав самостоятельно запрашивает необходимую для принятия решения об исключении из ЕГРН таких записей информацию (документы) у органа или организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, осуществивших государственный технический учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, или у организации, осуществляющей хранение документов, в отношении объектов, ранее включенных в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости (ч. 20 ст. 70 218-ФЗ).





Особенности осуществления ГКУ и ГРП в отдельных случаях.



До 2022 года ГКУ ОН, подлежащих передаче в собственность акционерного общества "Почта России" в качестве дополнительного вклада в уставный капитал, осуществляется на основании заявления, представленного уполномоченным акционерным обществом "Почта России" лицом, декларации об объекте недвижимости и межевого плана или технического плана, подготовленных в том числе на основании такой декларации (*ч. 21 ст.70 218-ФЗ*).



**Нормы 120-ФЗ, вступающие в законную
силу 28.10.2021г.**





Требования к техническому плану



- Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения - на плане здания либо сооружения) **плоскостной геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места** (ч. 6.1 ст.24 218-ФЗ).
- Максимально допустимый размер машино-места не ограничивается (ч. 6.2 ст.24 218-ФЗ).

Приказ Росреестра от 23.07.2021 № П/0316

Минимально допустимые размеры машино-места составляют 5,3 x 2,5 м.

Приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 N 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места», но не ранее 28 октября 2021 года.



Требования к техническому плану



- В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в ЕГРН сведения, включая сведения об использованной при подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства геодезической основе, в том числе **о пунктах государственной геодезической сети или геодезических сетей специального назначения** (ч. 7 ст.24 218-ФЗ).



Требования к техническому плану



- В случае, если подготовка технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 года здания, сооружения, объекта незавершенного строительства **осуществляется исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении** таких объектов на земельном участке, для подготовки указанного технического плана **не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на строительство и включение их копий, а также включение планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения в состав технического плана** (ч. 9.1 ст.24 218-ФЗ).



Требования к техническому плану



- Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, **если подготовка технического плана осуществляется в случаях, предусмотренных частями 3 и 3.1 статьи 40 настоящего Федерального закона, либо на основании проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки (ч. 10 ст.24 218-ФЗ).**



Требования к техническому плану



- Если в отношении ОН не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости

В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости (в том числе при отсутствии или утрате проектной документации в отношении бесхозного объекта недвижимости). Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью. (ч. 11 ст.24 218-ФЗ).



Требования к техническому плану



- Технический план может содержать информацию, необходимую для ГКУ всех помещений и машино-мест в здании, сооружении. Технический план здания, сооружения (если в таком сооружении предусмотрено наличие помещений и (или) машино-мест) в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, **за исключением случая, если ранее такие планы были включены в технический план здания, сооружения.** Если планы всех этажей здания, сооружения не были включены в технический план здания, сооружения, на основании которого был осуществлен государственный кадастровый учет таких здания, сооружения, в технический план здания, сооружения в связи с образованием части такого здания или сооружения включаются планы тех этажей здания, сооружения, на которых расположена образуемая часть здания или сооружения.
- *(ч. 14 ст.24 218-ФЗ).*



Требования к техническому плану



- В техническом плане гидротехнического сооружения на водном объекте сведения о таком сооружении указываются на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости, а также исполнительной документации (*ч. 17 ст.24 218-ФЗ*).



Особенности осуществления ГКУ и ГРП в отдельных случаях



При государственном кадастровом учете изменений характеристик здания, сооружения, в результате реконструкции которых изменены параметры здания, сооружения (количество этажей, площадь, высота, произведены надстройка, перестройка, расширение), одновременно осуществляется государственный кадастровый учет помещений, машино-мест в связи с изменением их характеристик, или в связи с созданием или образованием новых помещений, машино-мест, расположенных в реконструированных здании, сооружении, или в связи с прекращением существования помещений, машино-мест (в результате частичного сноса или демонтажа). При этом для государственного кадастрового учета в связи с прекращением существования помещений, машино-мест представление предусмотренного акта обследования (ч.6 ст 40 218-ФЗ)



Особенности осуществления ГКУ и ГРП в отдельных случаях



- **Поэтапное строительство** Если в соответствии с проектной документацией объекта капитального строительства предусмотрены его строительство, реконструкция этапами, каждый из которых представляет собой соответственно строительство, реконструкцию части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства, то в случае поступления необходимых для государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документов в результате ввода в эксплуатацию первого этапа строительства, реконструкции осуществляются государственный кадастровый учет или государственный учет и государственная регистрация прав на здание, сооружение с характеристиками, соответствующими первому этапу строительства. В случае поступления необходимых для государственного кадастрового учета документов в результате ввода в эксплуатацию второго и последующих этапов строительства, реконструкции осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением здания, сооружения, а также государственный кадастровый учет всех созданных помещений и (или) машино-мест. В этом случае в технический план объекта недвижимости вносятся характеристики здания, сооружения, созданных в результате завершения очередного этапа строительства, соответствующие совокупности всех введенных и вводимых в эксплуатацию на момент подготовки технического плана частей объекта недвижимости. (Ч.17 ст 40 218-ФЗ)



**Федеральный закон от 01.07.2021 №275-ФЗ
«О внесении изменений в Градостроительный кодекс
Российской Федерации и отдельные законодательные
акты Российской Федерации»
*(ИЗМЕНЕНИЯ В 218-ФЗ Статья 5 275-ФЗ)***



ИЗМЕНЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПЛАНУ

(ч. 8 ст.24 218-ФЗ).



✓ Сведения о здании, сооружении или ЕНК, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании предоставленных **заказчиком разрешения на строительство здания, сооружения (в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости.** При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.



ИЗМЕНЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПЛАНУ

(ч. 8 ст.24 218-ФЗ)



!!! Представление в качестве приложения к техническому плану проектной документации и (или) иной указанной в настоящей части документации (копии такой документации) **не осуществляется.** В техническом плане указываются сведения о такой документации. Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений



ИЗМЕНЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПЛАНУ

(ч. 9 ст.24 218-ФЗ).

✓ Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости.

!!! Предоставление в качестве приложения к техническому плану объекта незавершенного строительства проектной и (или) иной указанной в части 8 настоящей статьи документации копий указанной документации) не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о такой документации. Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.



ИЗМЕНЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПЛАНУ (ч. 10 ст.24 218-ФЗ)



✓ Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании **разрешения на ввод** здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, **проектной документации** здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, **проекта перепланировки и акта приемочной комиссии**, подтверждающего завершение перепланировки.

!!! Представление в качестве приложения к техническому плану проектной документации и (или) иной указанной в настоящей части документации (копии такой документации) **не осуществляется**. В техническом плане указываются сведения о такой документации. Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.



Основания для приостановления ГКУ и (или) ГРП



- в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, **не являющихся линейным объектом** (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), *в том числе для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию*, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в *проектной документации и (или) разрешении на строительство (пункт 61 статьи 26 218-ФЗ)*.
- в результате строительства или реконструкции протяженность линейного объекта (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является протяженность), указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию, техническом плане, отличается от протяженности, указанной в разрешении на строительство **более чем на пять процентов** от протяженности, указанной в разрешении на строительство *(пункт 61.1 статьи 26 218-ФЗ)*.
- указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию *и (или) проектной документации* количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении **не соответствует** аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания, сооружения *(пункт 62 статьи 26 218-ФЗ)*.



Особенности осуществления ГКУ и ГРП



При осуществлении ГКУ и (или) ГРП на созданные здание, сооружение, помещения или машино-места в них в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления ГКУ и (или) ГРП, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:

(новое) разрешению на ввод ОКС в эксплуатацию (в случае осуществления ГКУ объекта, введенного в эксплуатацию) **(исключено)** и **(или)** проектной документации объекта капитального строительства; **(п. 1 ч. 13 ст. 40 218-ФЗ)**



Особенности подготовки технического плана здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства



При подготовке технического плана в отношении линейного объекта, введенного в эксплуатацию до дня вступления в силу №252-ФЗ от 13.07.15 г., сведения о таком объекте указываются в данном техническом плане на основании проектной документации и (или) исполнительной документации. В этом случае несоответствие параметров линейного объекта, указанных в проектной документации и (или) исполнительной документации и в разрешении на ввод в эксплуатацию этого линейного объекта, не является препятствием для подготовки технического плана и государственного кадастрового учета и(или) государственной регистрации прав.

(часть 6 статьи 71 218-ФЗ).



Письмо Росреестра от 28.07.2021 №13/1-5758-АБ/21



«...в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:

- *разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию* (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию);
- *акту приемочной комиссии*, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки);
- сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 13 статьи 40 Федерального закона № 218-ФЗ, исключительно в отношении площади объекта недвижимости (с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона), количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).



Спасибо за внимание!