Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО

ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 15 октября 2018 г. N 41899-СМ/09

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Департамент) рассмотрел обращение и по поставленным в нем вопросам в рамках установленной компетенции сообщает.

Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4A9972B0EF75A0E4B057E903EFBD2F61CB06FCDC603E4ABF63CD0FG5O2H) от 3 августа 2018 г. N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 340-ФЗ) направлен на установление единых требований к строительству объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, к строительству жилых домов и садовых домов на садовых земельных участках.

При этом предусмотрен уведомительный порядок начала и окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

В соответствии с [частью 1 статьи 16](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4A9972B0EF75A0E4B057E903EFBD3D61930AFED47B3C4BAA359C4A0E47DE46605EA9F9402E7CGBO2H) Федерального закона N 340-ФЗ в отношении жилых домов, жилых строений, строительство, реконструкция которых осуществляются соответственно на дачных и садовых земельных участках, до 1 января 2019 года применяются положения [части 3 статьи 48](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9974B3EF75A0E4B057E903EFBD3D619309FADC7A351FF02598035942C24E7F40AAE743G2O7H), [пункта 1 части 2 статьи 49](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9974B3EF75A0E4B057E903EFBD3D619309FBD47C351FF02598035942C24E7F40AAE743G2O7H), [пункта 1 части 17 статьи 51](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9974B3EF75A0E4B057E903EFBD3D619309F7D579351FF02598035942C24E7F40AAE743G2O7H), [статьи 51.1](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9974B3EF75A0E4B057E903EFBD3D619309FBD377351FF02598035942C24E7F40AAE743G2O7H), [пункта 5 части 2.2 статьи 52](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9974B3EF75A0E4B057E903EFBD3D619309F8D67E351FF02598035942C24E7F40AAE743G2O7H), [частей 16](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9974B3EF75A0E4B057E903EFBD3D619309F8D17A351FF02598035942C24E7F40AAE743G2O7H) - [21 статьи 55](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9974B3EF75A0E4B057E903EFBD3D619309F8D37F351FF02598035942C24E7F40AAE743G2O7H) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), а также [пункта 1.1 части 1 статьи 15](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9C71B4EF75A0E4B057E903EFBD3D61930AFCD1756A1AE534C00C5354DC4F605CA8E6G4OBH), [части 1.2 статьи 19](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9C71B4EF75A0E4B057E903EFBD3D61930AFCD2756A1AE534C00C5354DC4F605CA8E6G4OBH), [части 11.1 статьи 24](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9C71B4EF75A0E4B057E903EFBD3D61930AFDD5756A1AE534C00C5354DC4F605CA8E6G4OBH), [пунктов 58](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9C71B4EF75A0E4B057E903EFBD3D61930AFDD6756A1AE534C00C5354DC4F605CA8E6G4OBH) и [59 части 1 статьи 26](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9C71B4EF75A0E4B057E903EFBD3D61930AFDD7756A1AE534C00C5354DC4F605CA8E6G4OBH) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон N 218-ФЗ) (в редакции Федерального закона N 340-ФЗ), установленные в отношении жилых домов, садовых домов, строительство, реконструкция которых осуществляются на садовых земельных участках.

Согласно [пункту 1 части 17 статьи 51](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9974B3EF75A0E4B057E903EFBD3D619309F7D579351FF02598035942C24E7F40AAE743G2O7H) ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек.

Правообладатель дачного или садового земельного участка, на которых до дня вступления в силу Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4A9972B0EF75A0E4B057E903EFBD2F61CB06FCDC603E4ABF63CD0FG5O2H) N 340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого дома (на дачном земельном участке) или жилого строения (на садовом или дачном земельном участке), также 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](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9974B3EF75A0E4B057E903EFBD3D619309FBDC7E351FF02598035942C24E7F40AAE743G2O7H) ГрК РФ (в редакции Федерального закона N 340-ФЗ) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения ([часть 5 статьи 16](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4A9972B0EF75A0E4B057E903EFBD3D61930AFED47B3C4FAA359C4A0E47DE46605EA9F9402E7CGBO2H) Федерального закона N 340-ФЗ).

В случае, предусмотренном [частью 5 статьи 16](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4A9972B0EF75A0E4B057E903EFBD3D61930AFED47B3C4FAA359C4A0E47DE46605EA9F9402E7CGBO2H) 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 индивидуального жилищного строительства, садовые дома, предусмотренным Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9C71B4EF75A0E4B057E903EFBD2F61CB06FCDC603E4ABF63CD0FG5O2H) N 218-ФЗ (в редакции Федерального закона N 340-ФЗ) ([часть 6 статьи 16](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4A9972B0EF75A0E4B057E903EFBD3D61930AFED47B3C4EAA359C4A0E47DE46605EA9F9402E7CGBO2H) Федерального закона 340-ФЗ).

Таким образом, в указанных выше случаях для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав требуется наличие предусмотренных [частью 1 статьи 51.1](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9974B3EF75A0E4B057E903EFBD3D619309FBDC7E351FF02598035942C24E7F40AAE743G2O7H) и [частью 16 статьи 55](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9974B3EF75A0E4B057E903EFBD3D619309F8D17A351FF02598035942C24E7F40AAE743G2O7H) ГрК РФ 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](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9C71B4EF75A0E4B057E903EFBD3D61930AFCD2756A1AE534C00C5354DC4F605CA8E6G4OBH) Федерального закона N 218-ФЗ).

Вместе с тем, согласно [части 7 статьи 16](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4A9972B0EF75A0E4B057E903EFBD3D61930AFED47B3C4DAA359C4A0E47DE46605EA9F9402E7CGBO2H) 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 (законченных строительством) жилых домов, жилых строений, расположенных на таких земельных участках, в целях государственного кадастрового учета и государственной регистрации права применить либо уведомительный порядок, введенный Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4A9972B0EF75A0E4B057E903EFBD2F61CB06FCDC603E4ABF63CD0FG5O2H) 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](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9974B3EF75A0E4B057E903EFBD3D619309F7D579351FF02598035942C24E7F40AAE743G2O7H) ГрК РФ в редакции, действовавшей до 4 августа 2018 года).

По мнению Департамента, владельцы возводимых садовых домов вправе 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](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699F4F9974B3EF75A0E4B057E903EFBD3D619309FBDC7E351FF02598035942C24E7F40AAE743G2O7H) ГрК РФ уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

В дополнение информируем, что в соответствии с [пунктом 2](consultantplus://offline/ref=3481796560879443FAF73B2D576A8E65699E4E9B75B2EF75A0E4B057E903EFBD3D61930AFED47E3D4AAA359C4A0E47DE46605EA9F9402E7CGBO2H) Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера, а являются мнением, не обязательным для правоприменения.

Директор

Департамента градостроительной

деятельности и архитектуры

С.В.МОЧАЛОВА