



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
“МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ”

143421, Московская область, Красногорский муниципальный район,
сельское поселение Ильинское, 26 км автодороги «Балтия»,
бизнес-центр «Рига Ленд», строение Б 2

Телефон: (495) 780-17-85; (495) 223-98-05
e-mail: mobti@mobti.ru

27 08 2019 г. № ИИП-08.1-06/6130-19
на № _____ от _____

Директорам филиалов
ГУП МО «МОБТИ»

Уважаемые коллеги!

Направляю для сведения и учета в работе письмо Минэкономразвития России от 13.08.2019 № 26559-ВА/Д23и (далее – Письмо) по вопросу государственной регистрации прав на садовые дома и жилые дома, расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

В Письме рассматриваются вопросы, связанные с изменениями законодательства в связи с принятием Федерального закона от 02.08.2019 № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части установления до 01.03.2021 упрощенного порядка государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (ГКУ и (или) ГРП) в отношении жилых или садовых домов, созданных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

В частности, в Письме обращено внимание, что установление упрощенного порядка ГКУ и (или) ГРП не свидетельствует о том, что не должны учитываться ограничения, установленные применительно к садовому земельному участку, в том числе ограничения, связанные с нахождением такого земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (глава XIX Земельного кодекса Российской Федерации).

В Письме отмечается, что объем правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления ГКУ и (или) ГРП в отношении таких объектов определен в части 13 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ). В данном случае государственный регистратор прав не осуществляет проверку на предмет достоверности данных, указанных застройщиком в декларации об объекте недвижимости, или достоверности сведений, указанных кадастровым инженером в техническом плане, в том числе в части года завершения строительства, либо на предмет соответствия ограничениям, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН.

Вместе с тем при наличии в ЕГРН сведений об ограничениях, указывающих на невозможность возведения на садовом земельном участке садового или жилого



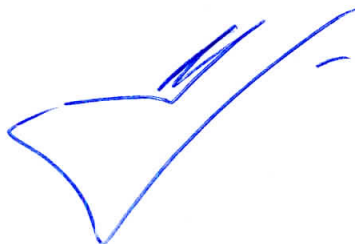
дома либо указывающих на ограничение параметров строительства таких объектов, **несоответствие возведенных объектов таким ограничениям является основанием для приостановления ГКУ и (или) ГРП при условии, что такие ограничения были установлены на момент начала строительства указанных объектов (пункты 7 и 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ)**¹.

В письме обращено внимание, что при приостановлении ГКУ и (или) ГРП на садовый или жилой дом в случаях, когда такое приостановление обусловлено несоответствием данных объектов ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории, государственным регистраторам в уведомлениях о приостановлении также следует указывать сведения о зонах с особыми условиями использования территории, включая установленные ограничения, влекущие невозможность создания садовых или жилых домов, с характеристиками, приведенными в техническом плане, а также рекомендации для заявителя по обращению в органы государственной власти или органы местного самоуправления, принявшие решения об установлении или изменении таких зон.

Прошу ознакомить сотрудников с разъяснениями Минэкономразвития России (Письмом) для учета и использования в работе и информирования заявителей.

Приложение: на 5 л. в 1 экз.

Первый заместитель
генерального директора



М.А. Герингер

Лукьянова Инна Валерьевна
(498) 568-88-88 (доб. 1035)

¹- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ);

- созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений (пункт 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).