

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

**ПИСЬМО
от 24 июля 2024 г. N 14-6919-ТГ/24**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, учитывая письмо Минстроя России от 28.06.2024 N 36264-НС/07, по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства (далее - ИЖС), построенные на земельных участках, переданных жилищно-строительным кооперативам, созданным в целях обеспечения жильем граждан, указанным в части 4 статьи 16.5 Федерального закона от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее соответственно - ЖСК, Закон N 161-ФЗ), сообщает.

Согласно части 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ):

до 01.03.2031 допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для ИЖС или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта ИЖС, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости;

в этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона N 218-ФЗ;

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.

В силу части 1 статьи 16.5 Закона N 161-ФЗ земельные участки единого института развития в жилищной сфере (далее - единый институт развития) могут быть переданы в безвозмездное пользование ЖСК в соответствии с регулирующими деятельность таких ЖСК федеральными законами с учетом особенностей, установленных статьей 16.5 Закона N 161-ФЗ. Земельные участки единого института развития передаются ЖСК в безвозмездное пользование для строительства многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов ИЖС, и строительства объектов инженерной инфраструктуры в границах этих земельных участков.

Частью 13.1 статьи 16.5 Закона N 161-ФЗ предусмотрена обязанность ЖСК уведомить единый институт развития о получении разрешения на строительство либо уведомить о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке в отношении объектов ИЖС, предусмотренных договором

безвозмездного пользования, заключенного с ЖСК, с приложением нотариально удостоверенной копии разрешения на строительство или названного уведомления.

В порядке, предусмотренном пунктом 1 части 17 статьи 16.5 Закона N 161-ФЗ, единый институт развития осуществляет безвозмездную передачу образованных земельных участков единого института развития, занятых объектами ИЖС, в собственность граждан, являющихся членами ЖСК, при уведомлении единого института развития ЖСК о вводе в эксплуатацию или о получении уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов ИЖС, расположенных на земельных участках единого института развития, и представления ЖСК единому институту развития сведений о распределении образованных земельных участков единого института развития между членами ЖСК.

Таким образом:

безвозмездная передача образованных земельных участков единого института развития, занятых объектами ИЖС, в собственность граждан, являющихся членами ЖСК, в рамках механизма, предусмотренного Законом N 161-ФЗ, возможна при наличии уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке в отношении объектов ИЖС, предусмотренных договором безвозмездного пользования, заключенного с ЖСК;

если объект ИЖС построен с учетом требований Закона N 161-ФЗ, осуществление учетно-регистрационных действий в порядке, установленном частью 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, не допускается.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А.ГРОМОВА