**Упрощенный порядок осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на некоторые объекты**

**недвижимого имущества**

19.12.2020 года внесены изменения в Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=483BBF4F5D56069C2311F8A2A79B13DCBAF9C1B6CC80E1B02F32BCAA120D8BA6FE864121811A12968FD88A17E7QBt4J) от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее – Закон о регистрации, в частности в часть 12 статьи 70. Данные изменения направлены на продление срока действия упрощенного порядка оформления гражданами своих прав на индивидуальные жилые дома и садовые дома, расширения перечня объектов в отношении которых действует упрощенный порядок.

Так, если ранее, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок (если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости), допускалось осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, то в настоящее время упрощенный порядок действует и в отношении объектов, созданных на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующих параметрам объекта индивидуального жилищного строительства,

Законодатель также увеличил период применения указанных положений. Срок действия упрощенного порядка продлен до 1 марта 2026 года.

Следует отметить, что названные изменения не содержат указаний о том, что положения части 12 статьи 70 Закона о регистрации 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, 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.

В то же время, застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять жилой или садовый дом в упрощенном порядке в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона о регистрации или в уведомительном порядке, предусмотренном ГрК РФ.

Как следует из смысла части 12 статьи 70 Закона о регистрации, 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, допускается упрощенный порядок осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, как в случае его создания (строительства), так и образования в результате реконструкции.

То есть, внесенные законодателем изменения позволят разрешить проблему тем собственникам, кто, в том числе, реконструировал жилые дома, и путем возведения пристроев.

Начальник отдела регистрации объектов

недвижимости жилого назначения,

договоров долевого участия в строительстве

Управления Росреестра по Томской области И.А. Колыванова