

Письмо Росреестра от 27.11.2018 № 14-11882-ГЕ/18

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 13.11.2018 № Д23и-6038 обращение от , учитывая, что оно не содержит сведений, позволяющих идентифицировать указанные в нем объекты (кадастровые номера, адрес (местоположение)), сообщает.

Согласно пункту 58 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о недвижимости) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе, если в орган регистрации прав поступило уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства 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 (далее - ГрК).

В соответствии с частью 19 статьи 55 ГрК уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства в том числе проводит проверку соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК, другими федеральными законами (в том числе в случае, если указанные предельные параметры или обязательные требования к параметрам объектов капитального строительства изменены после дня поступления в соответствующий орган уведомления о планируемом строительстве и уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве); в случае, если уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров

построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства, осуществляется проверка соответствия параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома указанным предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства.

Уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется в том числе в случае, если параметры построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют указанным в пункте 1 части 19 статьи 55 ГрК предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК, другими федеральными законами.

В целях проектирования, строительства, реконструкции жилых многоквартирных домов с количеством наземных этажей не более чем три, отдельно стоящих или блокированной застройки приказом Минстроя России от 20.10.2016 № 725/пр утвержден и введен в действие Свод правил «СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001» (далее - СП 55.13330.2016). (При этом утвержденный приказом Минрегиона России от 27.12.2010 № 789 Свод правил «СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001» (далее - СП 55.13330) утратил силу с 21.04.2017.

Согласно пункту 4.5 СП 55.13330.2016 дом должен включать в себя одну или несколько комнат, а также вспомогательные помещения: кухни, в том числе кухни-ниши и (или) кухни-столовые, ванные и (или) душевые, туалет или совмещенный санузел; кроме того, могут устраиваться встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные вспомогательные подсобные помещения (кладовые) и встроенная мебель, вспомогательное помещение генераторной отопления и (или) электроснабжения, помещение стоянки при доме, бассейн, парная баня или сауна.

Таким образом, в соответствии с СП 55.13330.2016 жилой дом должен обязательно включать в себя в том числе вспомогательные помещения, в частности, кухню, ванную и (или) душевую, туалет или совмещенный санузел.

Согласно Своду правил по планировке и застройке территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, утвержденному приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2010

№ 849 «СП 53.13330.2011. Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97»:

на садовом, дачном участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобилей;

при проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СП 55.13330.

Учитывая изложенное, при поступлении в орган регистрации прав уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, в том числе требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленными, в частности, СП 55.13330.2016, на наш взгляд, государственная регистрация прав должна быть приостановлена на основании пункта 58 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости. Просим направить в Росреестр копию ответа заявителю.

Письмо Минэкономразвития России от 05.12.2018 № ОГ-Д23-11737

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев Ваши обращения (далее - Обращения), сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности, том числе в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Вопросы направления и получения уведомлений, предусмотренных статьями 51.1 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс), а также соответствия построенных объектов недвижимости строительным нормам и правилам к компетенции Минэкономразвития России не относятся. В соответствии с Положением Минэкономразвития России также не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по вопросу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства или садовые дома полагаем возможным отметить следующее.

Определение понятия «жилой дом» установлено пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса, частью 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), понятия «садовый дом» - частью 2 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» (вступает в силу с 1 января 2019 г.).

Таким образом, согласно Градостроительному и Жилищному кодексам жилой дом должен включать в себя не только комнаты для проживания, но и иные помещения, обеспечивающие проживание в таком доме.

Согласно части 5 статьи 16 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 340-ФЗ) правообладатель дачного или садового земельного участка, правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта, на которых до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства, вправе до 1 марта 2019 года направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган

предусмотренное частью 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса (в редакции Закона № 340-ФЗ) уведомление о планируемом строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства.

Рассмотрение такого уведомления осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 51.1 Градостроительного кодекса.

При этом, если указанные в уведомлении о планируемом строительстве параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, застройщику направляется уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (часть 10 статьи 51.1 Градостроительного кодекса).

Также, частями 19, 20 статьи 55 Градостроительного кодекса предусмотрено направление уполномоченным органом уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным требованиям, в том числе в случае, если параметры построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют указанным в пункте 1 части 19 статьи 55 Градостроительного кодекса предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным кодексом, другими федеральными законами.

Согласно пункту 58 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе, если в орган регистрации прав поступило уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства 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.

Таким образом, Ваше предложение о том, чтобы при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на жилые дома, садовые дома игнорировать уведомления о несоответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направленные в связи с несоответствием построенных объектов предъявляемым к ним требованиям соответствующих федеральных законов, не может быть поддержано и реализовано.

Учитывая, что согласно пункту 5 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются, в том числе вступившие в законную силу судебные акты, признание права собственности на постройку возможно также в судебном порядке.

Необходимо отметить, что в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере архитектуры, строительства и градостроительства, а также жилищной политики, является Минстрой России. В этой связи за разъяснениями относительно выдачи/направления уведомлений, указанных в части 7 статьи 51.1, частях 19, 20 статьи 55 Градостроительного кодекса, полагаем целесообразным обратиться в Минстрой России.