

Письмо № ОГ-Д23-4788 от 21 апреля 2017 г. относительно подготовки технического плана индивидуального жилого дома, жилого строения.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев Ваше обращение в пределах своей компетенции, 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. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

К сожалению, информации, содержащейся в обращении, недостаточно для подготовки ответа по существу вопроса, в том числе, в связи с отсутствием сведений, идентифицирующих описываемые в обращении объекты недвижимости, в связи с чем запросить в Росреестре конкретную информацию о данных объектах не представляется возможным.

Одновременно обращаем внимание, что исходя из положений пункта 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, постановления Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 11 ноября 1996 г. № 781-II ГД «Об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации», письма Минэкономразвития России не являются нормативными правовыми актами и не запрещают руководствоваться положениями действующего законодательства.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Исходя из положений части 3 статьи 48, частей 1, 2, 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также части 4 статьи 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»:

подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе

вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства;

получение разрешения на строительство является обязательным при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства;

до 1 марта 2018 г. не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Согласно части 7 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимого имущества сведения о здании или сооружении (за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимого имущества на земельном участке и об их площади, площади застройки) указываются в техническом плане также на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 года (часть 1 статьи 71 Закона № 218-ФЗ).

При этом учитывая, что понятие «здание» является общим по отношению к частному понятию «объект индивидуального жилищного строительства», сведения в технический план здания (объекта индивидуального жилищного строительства) могут быть внесены также на основании технического паспорта такого здания, изготовленного до 1 января 2013 г.

Кроме того, если в отношении здания (объекта индивидуального жилищного строительства) был осуществлен государственный технический учет до 1 января 2013 г., или права на такое здание зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и такому зданию присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), то такое здание считается ранее учтенным объектом недвижимости.

Порядок внесения сведений о ранее учтенном объекте недвижимости определен частью 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ (представление разрешения на строительство и проектной документации объекта индивидуального жилищного строительства в данном случае не требуется).

В соответствии с частью 9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости по правилам, предусмотренным статьей 69 Закона № 218-ФЗ для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Относительно индивидуального жилого дома, законченного строительством до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (30 декабря 2004 г.) отмечаем, что в состав приложения технического плана такого здания могут быть включены:

копия документа (в том числе архивная), подтверждающего разрешение на строительство такого объекта и выданного в порядке, действовавшем в период его строительства;

архивная выписка, подтверждающая разрешение на осуществление строительства такого объекта.

В отношении индивидуального жилого дома, законченного строительством до 1991 г. в состав приложения технического плана также могут быть включены копии (в том числе архивные):

документа о предоставлении, приобретении земельного участка с видом разрешенного использования, позволяющим осуществлять застройку;

договора о предоставлении земельного участка под застройку, о праве на застройку и т.п., заключенного с уполномоченным органом государственной власти и в порядке, действовавшем в период строительства такого объекта.

В отношении индивидуальных жилых домов, созданных до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 7 мая 1998 г. № 73-ФЗ документами, устанавливающими право собственности на такие строения, являются:

акты о предоставлении земельных участков в бессрочное пользование для капитального строительства и последующей эксплуатации государственным, кооперативным и общественным организациям;

правительственные и ведомственные акты (постановления и распоряжения), а также решения исполкомов местных Советов народных депутатов о передаче зданий и

сооружений государственным, кооперативным и общественным организациям в установленном для Союза ССР и союзными республиками порядке;

акты национализации и списки национализированных строений, реестры муниципализированных строений в соответствии с законодательством союзных республик;

акты о демунICIPализации и денационализации строений;

решения предусмотренных законом органов о передаче бесхозяйственных, конфискованных и бесхозяйственно содержимых домов в фонд местных Советов народных депутатов и о взятии их на баланс;

решения или постановления арбитража, подтверждающие право оперативного управления жилыми домами учреждений, предприятий и организаций;

нотариально удостоверенные договоры о праве застройки (заключенные до 26 августа 1948 г.);

нотариально удостоверенные договоры о предоставлении земельных участков под строительство жилых домов на праве личной собственности (заключенные после 26 августа 1948 г.);

нотариально удостоверенные договоры о предоставлении жилищно - строительным коллективам индивидуальных застройщиков земельных участков под строительство жилых домов;

нотариально удостоверенные (или засвидетельствованные коммунальными органами) договоры купли - продажи (в том числе с условием пожизненного содержания продавца), мены и дарения жилых домов (помещений);

нотариальные свидетельства или вступившие в законную силу решения суда, устанавливающие право наследования;

вступившие в законную силу решения и определения суда или постановления арбитража, подтверждающие право собственности (право оперативного управления) на жилой дом или право застройки (до 26 августа 1948 г.);

акты о передаче домов в собственность переселенцев при наличии решения об этом исполкомов районных Советов народных депутатов и справок финансовых отделов об окончательном расчете переселенца за полученное строение;

выписки из реестров государственных нотариальных контор об удостоверении договоров купли - продажи, мены и дарения, а также о выдаче свидетельств о праве на наследство и других нотариальных документов, устанавливающих переход права собственности на жилой дом (помещение) и права застройки, если выписки содержат все необходимые данные, подтверждающие переход права собственности и права застройки;

копии актов о продаже жилых домов (помещений) граждан с публичных торгов;

свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, выданные государственной нотариальной конторой;

нотариально удостоверенные договоры о разделе жилых домов (помещений) между супругами;

решения товарищеских судов о разделе жилых домов (помещений) между супругами;

регистрационные удостоверения коммунальных органов.

При отсутствии подлинных документов или надлежаще заверенных копий, устанавливающих право собственности на жилой дом, документами, косвенно подтверждающими это право, могут служить:

обязательства по банковским ссудам, выданные на строительство жилых домов (поскольку эти ссуды выдаются при наличии акта отвода земельного участка и договора на строительство);

инвентаризационно - технические документы в том случае, когда в тексте этих документов имеется точная ссылка на наличие у собственника надлежаще оформленного документа, подтверждающего его право на жилой дом;

платежные документы об оплате земельного налога (ренты) и налога со строений, а также страховые полисы;

выписки (справки) о внесении стоимости строений в балансы учреждений, предприятий и организаций, в фактическом владении и пользовании которых находятся эти строения;

акты государственных комиссий о приемке законченных строительством зданий в эксплуатацию;

акты об отводе земельных участков для строительства;

договоры о праве застройки, заключенные отделами коммунального хозяйства до 26 августа 1948 г. (в нотариальном порядке не оформленные), а также относящиеся к этому времени решения исполкомов местных Советов народных депутатов об отводе гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства (в случае невозможности оформления договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство жилого дома на праве личной собственности).

В случае безвозвратной утраты указанных документов, а также если индивидуальный жилой дом не является ранее учтенным в соответствии со статьей 69 Закона № 218-ФЗ, право собственности на такой жилой дом может быть признано в судебном порядке, в частности в соответствии со статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (приобретательная давность). В этом случае полагаем, что в целях

государственного кадастрового учета такого здания технический план может быть подготовлен на основании декларации и соответствующего решения суда.

Относительно жилых строений и индивидуальных жилых домов, расположенных на садовых и дачных земельных участках отмечаем.

В силу положений статьи 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ):

на садовом земельном участке может быть создано только жилое строение;

на дачном земельном участке по усмотрению правообладателя допускается осуществление строительства либо жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), либо жилого строения.

Согласно пункту 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации получение разрешения на строительство в целях строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства не требуется.

Принимая во внимание изложенное, а также положение части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, полагаем, что технический план в отношении здания, расположенного на садовом земельном участке (с назначением жилое строение) или дачном земельном участке (с назначением жилой дом или жилое строение) может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости.