

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО
от 28 ноября 2024 г. N 70963-ОД/08**

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом о градостроительной деятельности сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России осуществляет функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования). Разъяснение правоприменительных практик не входит в компетенцию Минстроя России. Минстрой России не уполномочен давать оценку индивидуальных проектных решений.

Поскольку в обращении не указаны характеристики объекта недвижимости - административного здания (кадастровый номер, адрес и так далее), представить информацию относительно указанного объекта не представляется возможным.

Вместе с тем считаем возможным сообщить следующее.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) объекты незавершенного строительства, то есть объекты, строительство которых не завершено, отнесены к объектам капитального строительства наряду со зданиями, строениями, сооружениями.

При этом согласно положениям статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу (недвижимым вещам, прочно связанным с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно).

Сведения об объектах незавершенного строительства наряду со сведениями об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, вносятся в рамках государственного кадастрового учета недвижимого имущества в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), что также позволяет делать выводы об отнесении объектов незавершенного строительства к объектам недвижимости (часть 7 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ)).

Также необходимо учитывать, что объект незавершенного строительства может быть поставлен на кадастровый учет, когда степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 ГК РФ при разрешении вопроса о признании правомочно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем по крайней мере полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с созданием объекта незавершенного строительства. Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется при условии наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется, в связи с возникновением права на созданный объект незавершенного строительства, если в отношении такого объекта недвижимости ранее был осуществлен государственный кадастровый учет (пункт 1.2 часть 3, пункт 1 часть 4 статьи 14 Закона N 218-ФЗ).

Согласно части 10.1 статьи 55 ГрК РФ обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в

эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Законом N 218-ФЗ.

В соответствии со статьей 37 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон о кадастровой деятельности) технический план составляется по итогам выполнения кадастровых работ, которые проводит кадастровый инженер.

Исходя из вышеизложенного, считаем, что следует обратиться к кадастровому инженеру или организации, в которой он является работником, и заключить договор подряда (часть 1 статьи 35 Закона о кадастровой деятельности), при этом кадастровый инженер должен состоять в саморегулируемой организации (часть 1 статьи 29 Закона о кадастровой деятельности).

Дополнительно сообщаем, что указанной ранее позицией руководствуются и государственные регистраторы при принятии решений по заявлениям об осуществлении государственного кадастрового учета в соответствии с Законом N 218-ФЗ, однако в первую очередь вопрос о квалификации объекта в качестве объекта незавершенного строительства находится в сфере ответственности кадастрового инженера, непосредственно исследующего объект при проведении кадастровых работ, которой имеет реальную возможность и обязан установить, относится ли объект к объектам незавершенного строительства. В случае, если признаки объекта не позволяют однозначно квалифицировать его, в техническом плане (в заключении кадастрового инженера) данные признаки должны быть подробно описаны.

Вместе с тем следует отметить правовую позицию, содержащуюся в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. N 44 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке", постройка, возведенная (созданная) в результате реконструкции объекта недвижимого имущества, которая привела к изменению параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), может быть признана самовольной и подлежащей сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями при наличии оснований, установленных пунктом 1 статьи 222 ГК РФ. При наличии технической возможности такая постройка может быть приведена в соответствие с установленными требованиями путем демонтажа только той части объекта, которая была создана в результате реконструкции (например, самовольно возведенной пристройки).

В соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. Письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативно правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры
О.А.ДАШКОВА
