



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,
Москва, 127006,

тел./факс (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

16 ДЕК 2014

№ 10-4200-Кад

На № _____ от _____

О направлении письма Росреестра
от 23.10.2014 № 14-14568/14

Директорам (и.о. директора)
филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Государственный комитет
по регистрации и кадастру
Республики Крым

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) направляет для сведения и руководства в работе запрос (письмо Учреждения от 24.09.2014 № 10-0900-АГ) позиции Росреестра по вопросам подготовки технических планов на основании решений суда о признании права собственности на самовольную постройку и ответ Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2014 № 14-14568/14.

Просим довести информацию, изложенную в письме от 23.10.2014 № 14-14568/14, до сведения сотрудников филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» в соответствии с приказом Учреждения от 21.03.2014 № П/057 «Об ознакомлении сотрудников филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» с письмами методического характера».

Приложение: на 8 л. в 1 экз.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев

Исп.: Никитина А.А.
Тел.: (495) 982-79-02, доб. 57-15.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

23.10.2014 № 14-14568/14

на № _____ от _____

О рассмотрении письма

Директору
ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"	
Вх. №	<u>43897/14А</u>
От	<u>28 ОКТ 2014</u>
Кол-во	<u>3</u> л. Приложение на <u>~</u> л.

Уважаемый Александр Васильевич!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев Ваше письмо от 24.09.2014 № 10-0900-АГ, сообщает.

Согласно пункту 16 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и Требований к его подготовке», пункту 14 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и Требований к его подготовке», сведения о здании (сооружении), за исключением сведений о местоположении здания (сооружения) на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания (сооружения), разрешения на ввод здания (сооружения) в эксплуатацию или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания (сооружения). Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения о здании (сооружении) указываются в техническом плане на основании декларации (далее - Декларация), подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке Декларации, установленными органом нормативно-правового

регулирования в сфере кадастровых отношений на основании части 10 статьи 41 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что для строительства объектов капитального строительства, которыми являются здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства (за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), необходимо получение разрешения на строительство, а после завершения строительства – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, объекты капитального строительства создаются с соблюдением порядка, установленного для создания таких объектов недвижимости (отвод земельного участка, получение разрешения на строительство, сдача в эксплуатацию при условии соблюдения строительных норм и правил).

На основании статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации:

самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения, на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил;

право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка;

право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В этой связи полагаем, что в случае, если право собственности на самовольную постройку, проектная, разрешительная документация на которую отсутствует, признано судом, учитывая, что при вынесении решения судом исследуется также вопрос о соответствии возведенной постройки градостроительным нормам и правилам, сведения о такой постройке (здании, сооружении) могут быть указаны в техническом плане на основании Декларации; при этом в качестве правоустанавливающих документов в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором

расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» Декларации необходимо указывать решение суда, которым признано право собственности на самовольную постройку.

Изложенная позиция Росреестра направлялась в Минэкономразвития России в рамках рассмотрения обращения юридического лица с просьбой направить позицию Минэкономразвития России по комментируемому вопросу (копию ответа заявителю) в Росреестр. Соответствующее письмо Минэкономразвития России до настоящего времени в Росреестр не поступало.

Начальник Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Н.С. Лещенко



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,

Москва, 127006,

тел./факс (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

24.09.2014 № 10-0900-АГ

На № _____ от _____

О согласовании позиции

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Заместителю руководителя

Г.Ю. Елизаровой

Уважаемая Галина Юрьевна!

В Федеральном государственном бюджетном учреждении «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение), находятся на рассмотрении обращения граждан (от 13.08.2014 № 31766/ЦА, от 14.08.2014 № 31956/ЦА, от 19.08.2014 № 32546/ЦА) по вопросам подготовки технических планов на основании решений суда о признании права собственности на самовольную постройку,

Руководствуясь частью 1 статьи 10 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращения граждан Российской Федерации» Учреждение просит высказать позицию Росреестра по данному вопросу с учетом следующего.

Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) и иными нормативными правовыми актами.

Согласно части 8 статьи 41 Закона о кадастре сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта

таких объектов недвижимости. В случае отсутствия данных документов соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, и для созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а для бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Согласно пункту 16 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке» сведения о здании, за исключением сведений о местоположении здания на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания, разрешения на ввод здания в эксплуатацию или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания. Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения о здании указываются в техническом плане на основании декларации, подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке декларации, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений на основании части 10 статьи 41 Закона о кадастре. В указанном случае декларация в соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав Приложения.

В соответствии с пунктом 14 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке» сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении сооружения на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации сооружения, разрешения на ввод в эксплуатацию сооружения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта сооружения. Копии указанных документов включаются в состав Приложения. Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовления или принятия указанных документов, сведения о сооружении указываются в техническом плане на основании декларации, подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке декларации, установленными

органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений на основании части 10 статьи 41 Закона о кадастре. В указанном случае декларация в соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав Приложения.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Таким образом, отсутствие разрешительных документов на объект недвижимости является основанием для признания такого объекта недвижимости самовольной постройкой и не позволяет оформить её в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Однако в соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

При этом, согласно обзору судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014 на стадии принятия к производству суда иска о признании права собственности на объект недвижимости в порядке статьи 222 ГК РФ судье необходимо проверять наличие документов, свидетельствующих о принятии лицом, создавшим самовольную постройку, мер к получению разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию (например, представление отказа уполномоченного органа в выдаче таких разрешений).

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального

законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Отсутствие в приложенных к исковому заявлению материалах документов, подтверждающих принятие надлежащих мер к легализации самовольной постройки, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, сведений о причинах отказа уполномоченного органа в выдаче такого разрешения и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию не позволяет суду сделать вывод о наличии нарушения либо угрозы нарушения прав, свобод или законных интересов лица, обращающегося в суд, что является обязательным условием для реализации права на судебную защиту (часть 1 статья 3 и часть 1 статья 4 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, далее – ГПК РФ) и в соответствии со статьями 131, 132, 136 ГПК РФ является основанием для вынесения определения об оставлении заявления без движения и предоставлении лицу, подавшему заявление, разумного срока для исправления недостатков.

Также согласно пункту 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение

самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

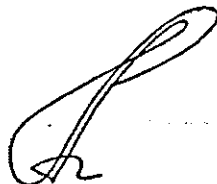
Таким образом, при рассмотрении судами споров, связанных с самовольным строительством и подготовке решений суда устанавливается факт принятия лицом, создавшим самовольную постройку, надлежащих мер к её легализации, а именно мер к получению разрешения на строительства и акта ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, а также факт несанкционированного отказа уполномоченных на то органов получить правоустанавливающие документы на такой объект недвижимости, тем самым подтверждая нарушения прав, свобод и законных интересов истца.

Таким образом, по мнению Учреждения, решение суда, содержащее факт признания судом права собственности на самовольную постройку, может являться основанием для заполнения декларации об объекте недвижимости, которая, в свою очередь, является основанием для подготовки технического плана...

Дополнительно Учреждение сообщает, что по вышеуказанным обращениям граждан в настоящий момент направлены промежуточные ответы.

Учреждение просит высказать позицию Росреестра по вышеуказанному вопросу.

Директор



А. В. Голиков