

Письмо № ОГ-Д23-1680 от 17 февраля 2017. относительно порядка государственной регистрации прав на строение, расположенное на садовом земельном участке.

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.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Следует отметить, что Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), регулирующим порядок государственной регистрации прав до 1 января 2017 г., не был установлен какой-либо срок для применения содержащихся в нем положений относительно государственной регистрации прав на создаваемый или созданный объект недвижимости, находящийся на земельном участке, предназначенном для садоводства.

Необходимо обратить внимание, что в соответствии с положениями статьи 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» садовым земельным участком является земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Согласно пункту 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в том числе в случае строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним с 1 января 2017 г. осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ). Закон № 218-ФЗ направлен на создание единого информационного ресурса – Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), объединяющего Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственный кадастр недвижимости, внедрение единой учетно-регистрационной процедуры в случае создания объекта недвижимости, повышение ответственности учетно-регистрационной системы, в том числе за внесение недостоверных сведений в ЕГРН. Кроме того, новеллы Закона № 218-ФЗ направлены на кардинальное

повышение качества сведений ЕГРН об объекте недвижимости и правах на него, что крайне важно для обеспечения полноты и обоснованности взимания налогов на недвижимое имущество.

Следует отметить, что одним из принципов ведения ЕГРН является достоверность содержащихся в нем сведений (часть 1 статьи 7 Закона № 218-ФЗ).

Вместе с тем, до 1 января 2017 года в условиях применения положений Закона № 122-ФЗ о возможности осуществления государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости, созданные на садовых и дачных земельных участках, на основании декларации о таком объекте при отсутствии необходимости подготовки технического плана, на практике выявлялось достаточно большое количество случаев, когда:

1) сведения, указанные в декларации об объекте недвижимого имущества, расположенном на садовом или дачном земельном участке в значительной степени отличались от фактических характеристик такого объекта, в том числе в части его местоположения, площади, этажности;

2) под видом жилых строений, хозяйственных строений, жилых домов, возведенных на садовых или дачных земельных участках, осуществлялась государственная регистрация права собственности на объекты, по сути являющиеся многоквартирными домами, что в дальнейшем устанавливалось в судебном порядке и приводило к нарушениям прав граждан, которыми были приобретены помещения в таких объектах или доли в праве общей собственности на них.

На основании вышеизложенного, соответствующие нововведения направлены на обеспечение реализации принципа достоверности сведений ЕГРН, что в числе прочего реализуется посредством подготовки технического плана кадастровым инженером, несущим ответственность за внесение в технический план заведомо ложных сведений об объекте капитального строительства (статья 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

Статьей 24 Закона № 218-ФЗ установлены требования к техническому плану, в соответствии с которыми в техническом плане указываются в том числе сведения о здании, сооружении, необходимые для его кадастрового учета, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете.

При этом если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости

декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Формы технического плана и требования к его подготовке (далее - Требования), состав содержащихся в нем сведений, а также форма декларации об объекте недвижимости утверждены приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953.

В силу пункта 41 указанных Требований раздел «Характеристики объекта недвижимости», за исключением сведений о площади здания, площади застройки сооружения, заполняется в соответствии с документами, указанными в пункте 20 Требований.

Требования к определению площади здания, сооружения и помещения утверждены приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90.

В соответствии со статьей 35 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с установленными требованиями договора подряда на выполнение кадастровых работ, если иное не установлено федеральным законом.

При этом согласно части 4 статьи 36 Закона № 221-ФЗ цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ. Договором подряда на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрено обязательство заказчика уплатить обусловленную договором подряда на выполнение кадастровых работ цену в полном объеме после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы в соответствии с таким договором подряда.

Предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости, иных имеющих существенное значение критериев могут устанавливаться субъектами Российской Федерации на период до 1 марта 2018 года (статья 47 Закона №221-ФЗ).

В соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) граждане и юридические лица свободны в заключении договора, а условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Согласно пункту 1 статьи 424 ГК исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

Учитывая изложенное сообщаем, что вопросы регулирования стоимости кадастровых

работ по договорам подряда, заключаемым гражданами с кадастровыми инженерами, не относится к компетенции Минэкономразвития России.

Дополнительно обращаем внимание, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.