

Письмо № Д23и-4285 от 9 сентября 2016 г. относительно государственного кадастрового учета объектов индивидуального жилищного строительства

19.09.16

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) в связи с обращениями граждан о необходимости в силу части 8 статьи 41 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) представления в орган кадастрового учета в целях осуществления государственного кадастрового учета объектов индивидуального жилищного строительства технического плана здания, подготовленного в том числе с использованием разрешения на строительство такого объекта недвижимости, сообщает следующее.

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.

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.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», вступившей в силу 4 июля 2016 г.):

- сведения о здании, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке и площади такого объекта недвижимости, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости, выданного до 13 июля 2015 г. разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта такого объекта недвижимости;
- сведения о здании – 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, проектной документации такого объекта недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации.

Таким образом, сведения о здании – объекте индивидуального жилищного строительства указываются в техническом плане либо на основании разрешения на строительство и проектной документации такого здания, либо, в случае отсутствия проектной документации, на основании разрешения на строительство и декларации.

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, согласно части 1 статьи 45 Закона о кадастре объекты капитального строительства, государственный технический учет которых был осуществлен до 1 января 2013 г., в том числе объекты индивидуального жилищного строительства, являются ранее учтенными объектами недвижимости, сведения о которых до указанной даты подлежали включению в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 11 января 2011 г. № 1 «О сроках и порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» (далее – Приказ № 1). При этом в случае, если указанные сведения не были включены в государственный кадастр недвижимости в порядке Приказа № 1, следует учитывать, что сведения о ранее учтенных объектах недвижимости могут быть включены в сведения государственного кадастра недвижимости в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 45 Закона о кадастре, при поступлении запроса о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости, заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно части 18 статьи 45 Закона о кадастре сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) и не прекращены, и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в государственный кадастр недвижимости по правилам, предусмотренным статьей 45 Закона о кадастре для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Также отмечаем, что в силу пункта 1.2 статьи 20, статей 25, 25.3 Закона № 122-ФЗ не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Законом о кадастре, при этом основанием для государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства является правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, представление разрешения на строительство такого объекта для целей государственной регистрации права не требуется.

Обращаем внимание, что на дату вступления в силу (1 сентября 2006 г.) положений Федерального закона от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (далее – Закон № 93-ФЗ) получение разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию построенного объекта являлось обязательным. Упрощенный порядок оформления прав граждан на созданные ими объекты индивидуального жилищного строительства (так называемая «дачная амнистия») заключается в отсутствии необходимости получать и предоставлять для осуществления государственного учета и государственной регистрации прав разрешение на ввод в эксплуатацию таких объектов (статья 9 Закона № 93-ФЗ, часть 4 статьи 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», пункт 4 статьи 25.3 Закона № 122-ФЗ).

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 в качестве разрешения на строительство могут быть включены копия документа (в том числе архивная) или архивная выписка из документа, выданного в порядке, действовавшем в период строительства объекта и подтверждающего разрешение на осуществление строительства такого объекта.

В отношении индивидуального жилого дома, законченного строительством до 1991 г., в состав приложения технического плана в качестве разрешения на строительство 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 в порядке, действовавшем в период строительства такого объекта.

Кроме того, обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 16 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября

2010 г. № 403, при подготовке технического плана могут использоваться иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав приложения к техническому плану.

Дополнительно отмечаем, что статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции действовавшей до 1 сентября 2006 г.) предусматривала, что 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 за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Таким образом, объекты недвижимости, созданные без получения разрешения на строительство и, право собственности на которые не признано судом, являются самовольными постройками.

В этой связи, в случае представления в целях осуществления государственного кадастрового учета заявления и технического плана здания – объекта индивидуального жилищного строительства, подготовленного без использования разрешения на строительство такого объекта или иных аналогичных документов, в том числе при отсутствии в приложении копий таких документов, органу кадастрового учета в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре надлежит приостановить осуществление государственного кадастрового учета.

При этом следует принимать во внимание, что лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, имеет право в соответствии со статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации приобрести в порядке приобретательной давности право собственности на это имущество.

Также необходимо отметить, что в соответствии с законодательством Российской Федерации правоотношения, связанные с созданием объекта индивидуального жилищного строительства и жилого строения, имеют различное правовое регулирование (Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», далее – Закон № 66-ФЗ).

Согласно пункту 15 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», вступившей в силу 4 июля 2016 г.) в сведениях государственного кадастра недвижимости о назначении здания может быть указано: нежилое здание, жилой дом, жилое строение или многоквартирный дом.

При этом с учетом положений статьи 1 Закона № 66-ФЗ, части 9, пункта 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- на садовом земельном участке может быть создано только жилое строение;
- на дачном земельном участке по усмотрению правообладателя допускается осуществление строительства либо объекта индивидуального жилищного строительства, либо жилого строения;
- получение разрешения на строительство в целях строительства жилого строения на садовом, дачном земельном участке не требуется;
- для строительства объекта индивидуального жилищного строительства получение разрешения на строительство обязательно.

Также обращаем внимание, что положения части 8 статьи 41 Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ) не могут применяться в отношении заявлений о государственном кадастровом учете и необходимых для такого учета документов, представленных в орган кадастрового учета до 4 июля 2016 г.