МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

01.08.2019 № ОГ-Д23-7146

На №_____от_____

Петровой Т.В.

ул. Пионерская, д. 19Б, кв. 59,
г. Череповец, Вологодская область, 162604

tat.petr@yandex.ru

Копия: СРО «Балтийской объединение кадастровых инженеров»

Рижский пр., д. 3, лит. Б,
г. Санкт-Петербург, 190103

О рассмотрении обращения
На вх. от 22 июля 2019 г. № 11449-ОГ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение (далее – Обращение), 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, в том числе в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимость, ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и других. В соответствии с Положением Минэкономразвития России также не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В обращении указано, что «площадь здания (внутренняя площадь) определена согласно ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (в заключении кадастрового инженера прописано), то есть без учета веранд, террас». Однако, для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости при выполнении кадастровых работ и подготовке технических планов объектов недвижимости в силу

части 13 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), определение площади здания, в том числе объекта индивидуального жилищного строительства, должно осуществляться в соответствии с Требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования № 90) (часть 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», пункт 41 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953, далее – Требования № 953).

В случае если в ходе кадастровых работ выявлено несоответствие площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, указанной в документах, предусмотренных пунктом 20 Требований № 953, и площади объекта недвижимости, определенной с учетом Требований № 90, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится обоснование значения площади объекта недвижимости, определение которой осуществлено кадастровым инженером, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов, иная информация, документы, подтверждающие изменение проектной документации включаются в состав приложения к техническому плану (пункт 50 Требований № 953).

Также обращаем внимание, что для целей государственного кадастрового учета «площадь застройки» определяется исключительно как основная характеристика сооружений и объектов незавершенного строительства, для зданий такая характеристика не определяется.

Исходя из положений Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Статьей 26 Закона № 218-ФЗ установлены основания приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том

числе в случае осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объектов индивидуального жилищного строительства – пункты 58-59 части 1 указанной статьи.

Как указано в обращении, «районная архитектура выдала уведомление о несоответствии, ссылаясь на СНиП 31-02-2001 Здания жилые одноквартирные. Правила проектирования, о том что минимальный размер дома должен быть 31 кв.м.».

В этой связи отмечаем, что согласно Положению, вопросы осуществления градостроительной деятельности к компетенции Минэкономразвития России и Департамента недвижимости не относятся.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В этой связи по вопросу получения уведомления о несоответствии построенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности в случае, указанном в Обращении, целесообразно обращаться в Минстрой России.

Дополнительно необходимо отметить, что уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется только в случаях, указанных в части 20 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), в том числе в случае если параметры построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют указанным в пункте 1 части 19 статьи 55 Градостроительного кодекса предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным кодексом, другими федеральными законами.

В соответствии с пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Таким образом, Градостроительный кодекс не устанавливает требований, к минимальной/максимальной площади объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов.

Согласно Апелляционному определению Свердловского областного суда от 8 мая 2019 г. по делу № 33а-7076/2019:

у уполномоченного на выдачу разрешения на строительство органа не имеется законных оснований для направления уведомления о несоответствии со ссылкой, в том числе на несоответствие построенного жилого дома требованиям «СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. СНиП 31-02-2001», поскольку в полномочия такого органа не входит проверка объекта на соответствие указанным правилам;

перечень предусмотренных частью 20 статьи 55 Градостроительного кодекса оснований для направления уведомлений о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности является закрытым и расширительному толкованию не подлежит.

Также считаем необходимым обратить внимание, что в соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов. Согласно части 3 статьи 30 Закона № 221-ФЗ, основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является наличие предусмотренных Законом № 221-ФЗ органов управления, в том числе методического органа.

Позиция Минэкономразвития по вопросам применения нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации

прав, в том числе в связи с вступлением в силу Закона № 218-ФЗ, размещается на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости). Например, были размещены письма Департамента недвижимости от 10 февраля 2017 г. № ОГ-Д23-1495 относительно включения в площадь здания – объекта индивидуального жилищного строительства площади тамбура, от 7 марта 2017 г. № Д23и-1186 относительно включения в площадь жилого здания площадей балконов, лоджий, террас, веранд, гаража, а также площади, занятой внутренними стенами здания и другие.

В этой связи рекомендуем до подготовки письменного обращения в Минэкономразвития России по вопросам организации кадастровой деятельности, в том числе разъяснения положений нормативных актов, подлежащих применению при кадастровых работах, обращаться, прежде всего, в методический орган соответствующей саморегулируемой организации, а также ознакомиться с информацией, размещенной на официальном сайте Минэкономразвития России.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F780E911DEB1193E6609
Владелец: Галишин Эдуард Уралович
Действителен: с 29.07.2019 до 29.07.2020

Э.У. Галишин

Шайман Н.В.
8 495 870 29 21 доб. 12326
Департамент недвижимости