

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваши обращения (далее – Обращения), 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, том числе в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Вопросы направления и получения уведомлений, предусмотренных статьями 51.1 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), а также соответствия построенных объектов недвижимости строительным нормам и правилам к компетенции Минэкономразвития России не относятся. В соответствии с Положением Минэкономразвития России также не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по вопросу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства или садовые дома полагаем возможным отметить следующее.

Определение понятия «жилой дом» установлено пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса, частью 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской

Федерации (далее – Жилищный кодекс), понятия «садовый дом» – частью 2 статьи 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступает в силу с 1 января 2019 г.).

Таким образом, согласно Градостроительному и Жилищному кодексам жилой дом должен включать в себя не только комнаты для проживания, но и иные помещения, обеспечивающие проживание в таком доме.

Согласно части 5 статьи 16 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ) правообладатель дачного или садового земельного участка, правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта, на которых до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства, вправе до 1 марта 2019 года направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган предусмотренное частью 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса (в редакции Закона № 340-ФЗ) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства.

Рассмотрение такого уведомления осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 51.1 Градостроительного кодекса.

При этом, если указанные в уведомлении о планируемом строительстве параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют 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 и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, застройщику направляется уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства

или садового дома на земельном участке (часть 10 статьи 51.1 Градостроительного кодекса).

Также, частями 19, 20 статьи 55 Градостроительного кодекса предусмотрено направление уполномоченным органом уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным требованиям, в том числе в случае, если параметры построенного или реконструированного 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.

Согласно пункту 58 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе, если в орган регистрации прав поступило уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направленное органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, в соответствии с частью 21 статьи 55 Градостроительного кодекса.

Таким образом, Ваше предложение о том, чтобы при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на жилые дома, садовые дома игнорировать уведомления о несоответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направленные в связи с несоответствием построенных объектов предъявляемым к ним требованиям соответствующих федеральных законов, не может быть поддержано и реализовано.

Учитывая, что согласно пункту 5 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной

регистрации прав являются, в том числе вступившие в законную силу судебные акты, признание права собственности на постройку возможно также в судебном порядке.

Необходимо отметить, что в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере архитектуры, строительства и градостроительства, а также жилищной политики, является Минстрой России. В этой связи за разъяснениями относительно выдачи/направления уведомлений, указанных в части 7 статьи 51.1, частях 19, 20 статьи 55 Градостроительного кодекса, полагаем целесообразным обратиться в Минстрой России.