

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 13.11.2018 № Д23н-6038 обращение от _____, учитывая, что оно не содержит сведений, позволяющих идентифицировать указанные в нем объекты (кадастровые номера, адрес (местоположение), сообщает.

Согласно пункту 58 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) 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 Российской Федерации (далее – ГрК).

В соответствии с частью 19 статьи 55 ГрК уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства в том числе проводит проверку соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве предельным параметрам разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК, другими федеральными законами (в том числе в случае, если указанные предельные параметры или обязательные требования к параметрам объектов капитального строительства изменены после дня поступления в соответствующий орган уведомления о планируемом строительстве и уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве); в случае, если уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства, осуществляется проверка соответствия параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома указанным предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства.

Уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется 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 ГрК 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 ГрК, другими федеральными законами.

В целях проектирования, строительства, реконструкции жилых многоквартирных домов с количеством наземных этажей не более чем три, отдельно стоящих или блокированной застройки приказом Минстроя России от 20.10.2016 № 725/пр утвержден и введен в действие Свод правил «СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001» (далее – СП 55.13330.2016). (При этом утвержденный приказом Минрегиона России от 27.12.2010 № 789 Свод правил «СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001» (далее – СП 55.13330) утратил силу с 21.04.2017.)

Согласно пункту 4.5 СП 55.13330.2016 дом должен включать в себя одну или несколько комнат, а также вспомогательные помещения: кухни, в том числе кухни-завтрак и (или) кухни-столовые, ванные и (или) душевые, туалет или совмещенный

санузел; кроме того, могут устраиваться встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные вспомогательные подсобные помещения (кладовые) и встроенная мебель, вспомогательное помещение генераторной отопления и (или) электроснабжения, помещение стоянки при доме, бассейн, парная баня или сауна.

Таким образом, в соответствии с СП 55.13330.2016 жилой дом должен обязательно включать в себя в том числе вспомогательные помещения, в частности, кухню, ванную и (или) душевую, туалет или совмещенный санузел.

Согласно Своду правил по планировке и застройке территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, утвержденному приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2010 № 849 «СП 53.13330.2011. Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97»:

на садовом, дачном участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобилей;

при проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СП 55.13330.

Учитывая изложенное, при поступлении в орган регистрации прав уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, в том числе требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленными, в частности, СП 55.13330.2016, на наш взгляд, государственная регистрация прав должна быть приостановлена на основании пункта 58 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости.

Просим направить в Росреестр копию ответа заявителю.