

Письмо от 11 мая 2017 г. № ОГ-Д23-5493 относительно отличия значения площади здания – объекта индивидуального жилищного строительства, полученного в результате кадастровых работ, и значения площади, указанного в разрешении на его строительство.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение и 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. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

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 саморегулируемой организации, в том числе методического органа.

Также обращаем внимание, 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 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), размещена на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости).

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 в методический орган соответствующей саморегулируемой организации, а также ознакомиться с информацией, размещенной на официальном сайте Минэкономразвития России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частями 8, 11 статьи 24, частями 1, 4 статьи 71 Закона № 218-ФЗ сведения о здании указываются в техническом плане на основании проектной документации, а также в установленных законом случаях – на основании исполнительной документации, декларации об объекте недвижимости, технического паспорта, выданного до 1 января 2013 г., или акта о приемке в эксплуатацию. Исключение составляют сведения о местоположении здания на земельном участке и площади здания, которые определяются кадастровым инженером самостоятельно.

Согласно части 7 статьи 70 Закона № 218-ФЗ основаниями для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства, являются технический план и правоустанавливающий документ на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, разрешение на строительство является одним из документов, на основании которых указываются сведения в техническом плане. Кроме этого, наличие разрешения на строительство является одним из признаков того, что объект не является самовольной постройкой и имеются основания для возникновения права на такой объект. При этом разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства выдается на 10 лет (часть 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Требования к количеству этажей и соотношению площади здания, определенной кадастровым инженером в ходе кадастровых работ, и соответствующих характеристик, указанных в разрешении на строительство такого объекта недвижимости, Законом № 218-ФЗ не установлены. Статья 26 Закона № 218-ФЗ, содержащая полный перечень оснований приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не предусматривает соответствующего основания в случае, если количество этажей и (или) площадь жилого дома, указанные в разрешении на его строительство, отличаются от значения полученных в результате кадастровых работ и отраженных в техническом плане (при условии соответствия объекта капитального строительства условиям, при которых допускается упрощенный порядок оформления прав).

Вместе с тем следует учитывать, что в соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) здания, строения,

сооружения, возведенные с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, могут признаваться самовольными постройками, в отношении которых у правообладателей соответствующих земельных участков не возникает право собственности (пункт 2 статьи 222 ГК РФ).

В соответствии с пунктами 3 и 4 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки устанавливаются:

1) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

2) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Согласно статье 32 ГрК РФ правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления.

На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, в случае, если в представленных для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документах полученные в результате кадастровых работ значения площади здания – объекта индивидуального жилищного строительства отличаются от значений характеристик объекта, указанных в разрешении на его строительство, орган регистрации прав (государственный регистратор прав) вправе направить в орган местного самоуправления муниципального образования по месту расположения объекта строительства запрос о соответствии построенного объекта предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны.

При этом, если запрошенные органом регистрации прав по межведомственному запросу документы (сведения, содержащиеся в них) в установленный статьей 16 Закона № 218-ФЗ срок не представлены (не поступили), осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав (пункт 9 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ). В этом случае заявитель уведомляется о его праве представить такие документы по собственной инициативе (часть 8 статьи 29 Закона № 218-ФЗ).

Однако, при этом необходимо учитывать, что в соответствии со статьями 26 и 27 Закона № 218-ФЗ решение о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также решение об отказе в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав принимается

государственным регистратором самостоятельно в каждом конкретном случае, исходя из формы и содержания представленных заявителем документов.

По мнению Департамента недвижимости, в случае, если в ходе строительства жилого дома застройщиком принято решение об изменении параметров такого объекта, в том числе количества этажей, требуется внесение изменений в ранее полученное разрешение на строительство.

Дополнительно сообщаем, что как отмечено в постановлении Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 11 ноября 2015 года по делу № 301-ПЭК15, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации основания внесения изменений в разрешение на строительство не являются исчерпывающими, в связи с чем внесение изменений в разрешение на строительство может быть обусловлено в числе прочего изменением проектной документации.