

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 8 октября 2019 г. N 14-09850-ГЕ/19

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 26.06.2019 N ОГ-Д23-5816 по вопросу, касающемуся создания объекта индивидуального жилищного строительства, площадь которого меньше площади, указанной в полученном до 04.08.2018 разрешении на строительство этого объекта индивидуального жилищного строительства.

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 26 июня 2019 г. N ОГ-Д23-5816

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ ОТ 28 МАЯ 2019 Г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев обращение относительно осуществления государственной регистрации права собственности на жилой дом, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности, и не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения.

Согласно Положению о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства (включая вопросы применения в строительстве материалов, изделий и конструкций), архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства.

Минэкономразвития России в связи с вступлением в силу 4 августа 2018 г. Федерального закона от 3 августа 2018 г. N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс

Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 340-ФЗ) подготовлено письмо от 7 ноября 2018 г. N 32363-ВА/Д23и "О применении положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ и Федерального закона от 3 августа 2018 г. N 340-ФЗ в части кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома", согласованное с Минстроем России (размещено на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе "Недвижимость" - Главная/Документы/Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости, доступно в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет").

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 16 Закона N 340-ФЗ в случае, если разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства (далее - объект ИЖС) получено до дня вступления в силу Закона N 340-ФЗ (до 4 августа 2018 г.), получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию такого объекта не требуется.

При наличии разрешения на строительство объекта ИЖС застройщик уведомляет об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта ИЖС, в соответствии с частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

В данном случае рассмотрение уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС осуществляется по правилам, предусмотренным частями 18 - 21 статьи 55 ГрК РФ (в редакции Закона N 340-ФЗ). Направление уведомления о несоответствии построенного или реконструированного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности допускается только в случае несоответствия объекта ИЖС требованиям разрешения на строительство объекта ИЖС.

В связи с изложенным, принимая также во внимание часть 16 статьи 55 ГрК РФ, при наличии разрешения на строительство объекта ИЖС, полученного до 4 августа 2018 г., не позднее одного месяца со дня окончания строительства соответствующего объекта ИЖС застройщик должен направить в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган государственной власти (орган местного самоуправления) уведомление об окончании строительства объекта ИЖС с приложением к нему указанных в части 16 статьи 55 ГрК РФ документов.

Согласно пункту 5 части 19 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства направляет застройщику способом, указанным в уведомлении об окончании строительства, уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о не соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления.

Случаи, при которых направляется уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

требованиям законодательства о градостроительной деятельности указаны в части 20 статьи 55 ГрК РФ.

ГрК РФ (в редакции Закона N 340-ФЗ) установлены параметры к объектам ИЖС, в частности, согласно пункту 39 статьи 1 ГрК РФ объект ИЖС - это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцать 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.

Согласно части 11 статьи 16 Закона N 340-ФЗ объект ИЖС, разрешение на строительство, которого получено до 4 августа 2018 г., может превышать параметры, указанные в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ (в редакции Закона N 340-ФЗ), при условии, если параметры такого объекта соответствуют требованиям указанного разрешения на строительство.

При этом решение о соответствии/несоответствии построенного объекта ИЖС требованиям градостроительного законодательства в том числе в случае, когда площадь построенного объекта ИЖС меньше площади, указанной в разрешении на строительство этого объекта, принимается уполномоченным на выдачу разрешения на строительство органом.

По мнению Департамента недвижимости, несоответствие площадей в указанном случае не должно являться основанием для направления уведомления о несоответствии построенного объекта ИЖС требованиям градостроительного законодательства, если объект ИЖС соответствует градостроительным нормам и правилам (учитывая также пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), в том числе предельным (минимальным или максимальным) параметрам строительства, установленным градостроительными регламентами.

В случае подготовки уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, уполномоченным на выдачу разрешения на строительство органом в орган регистрации прав направляется:

заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объекты индивидуального жилищного строительства или садовый дом и прилагаемые к нему документы (в том числе уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, представленный застройщиком технический план), согласно части 1.2 статьи 19 Закона N 218-ФЗ;

в случае подготовки уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности - копия такого уведомления (часть 21 статьи 55 Градостроительного кодекса).

Вместе с тем, информируем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
Э.У.ГАЛИШИН