

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

**ПИСЬМО
от 30.12.2019 N 14-12928-ГЕ/19**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и письма Минэкономразвития России от 14.09.2019 N 30951-ВА/Д23и по вопросу, касающемуся пределов правовой экспертизы документов, представленных в целях осуществления учетно-регистрационных действий в отношении жилых домов, в части соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды при создании и эксплуатации таких объектов.

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПИСЬМО
от 14.09.2019 N 30951-ВА/Д23и**

Минэкономразвития России рассмотрело обращение по вопросу водоотведения при строительстве жилых домов на садовых земельных участках и в рамках установленной компетенции сообщает.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Федеральным законом от 3 августа 2018 г. N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс), согласно которым введен уведомительный порядок строительства садовых домов и жилых домов, расположенных на садовых земельных участках (статья 51.1 Градостроительного кодекса).

В рамках указанного порядка уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления осуществляют проверку планируемого к строительству (реконструкции), а также построенного (реконструированного) садового или жилого

дома на соответствие требованиям законодательства о градостроительной деятельности, по результатам которой направляют в установленных Градостроительным кодексом случаях застройщику, в орган государственной регистрации прав, органы, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора и земельного надзора, уведомления о соответствии или несоответствии такого объекта установленным требованиям градостроительного законодательства.

Соответственно проверка наличия необходимого инженерно-технического обеспечения создаваемого (реконструируемого) объекта, в частности, системы водоотведения и канализации, а также ее соответствия установленным экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям, должна осуществляться на этапе строительства (реконструкции) садового или жилого дома.

В отношении осуществления государственной регистрации прав граждан на садовые или жилые дома сообщаем, что согласно Федеральному закону от 2 августа 2019 г. N 267-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" до 1 марта 2021 года государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении указанных объектов осуществляются на основании технического плана, подготовленного на основании сведений, содержащихся в декларации, составленной правообладателем объекта недвижимости, и правоустанавливающего документа на земельный участок (представление соответствующих уведомлений не требуется).

Принимая во внимание особенности оформления прав на такие объекты с учетом положений части 13 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а также заявительный характер проведения государственной регистрации прав, расширение в указанном случае пределов правовой экспертизы документов, представляемых в орган регистрации прав, так же как и запрос дополнительных документов относительно подключения данных объектов к системе водоотведения, не может быть поддержано в связи с тем, что оценка данных обстоятельств, по мнению Минэкономразвития России, выходит за пределы компетенции органа регистрации прав.

В настоящее время предусмотрено право органов местного самоуправления поселения, городского округа на утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры поселения, городского округа, устанавливающих перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции соответствующих объектов, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие инфраструктуры поселения, городского округа.

Вместе с этим, поскольку поставленные в обращении вопросы водоотведения в жилых домах и соблюдения при водоотведении экологических правил относятся к компетенции Минстроя России и Минприроды России, были запрошены позиции указанных ведомств.

После поступления писем Минстроя России и Минприроды России они будут направлены в установленном порядке.

В.В.АБРАМЧЕНКО

