



Манаковой Л.П.

**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

kadasman@yandex.ru

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

05.07.2018 № 01-025-6878

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения от 29 мая
2018 г. б/н

На вх. № 9338-ОГ от 9 июня 2018 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев в пределах своей компетенции Ваше обращение, 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.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Исходя из положений части 3 статьи 48, частей 1, 2, 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также части 4 статьи 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»:

подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства;

получение разрешения на строительство является обязательным при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства;

до 1 марта 2020 г. не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Перечень документов-оснований для включения сведений об объекте недвижимости в технический план, определен статьями 24, 40, 70, 71 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Возможность подготовки технического плана объектов недвижимости на основании декларации исключительно в случае отсутствия разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации объекта недвижимости (если указанные документы в соответствии с законодательством в области градостроительной деятельности не изготавливались) или технического паспорта на объект недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 г. была предусмотрена Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в редакции действовавшей до 1 января 2017 г.), приказом Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 г. № 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке» (утратил силу с 1 января 2017 г.).

Относительно подготовки технических планов в отношении зданий (жилых домов) отмечаем.

Согласно части 7 статьи 70 Закона № 218-ФЗ сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимого имущества сведения о здании или сооружении (за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимого имущества на земельном участке и об их площади, площади застройки) указываются в техническом плане также на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 года (часть 1 статьи 71 Закона № 218-ФЗ).

При этом учитывая, что понятие «здание» является общим по отношению к частному понятию «объект индивидуального жилищного строительства», сведения в технический план здания (объекта индивидуального жилищного строительства) могут быть внесены также на основании технического паспорта такого здания, изготовленного до 1 января 2013 г.

Кроме того, если в отношении здания (объекта индивидуального жилищного строительства) был осуществлен государственный технический учет до 1 января 2013 г., или права на такое здание зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и такому зданию присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), то такое здание считается ранее учтенным объектом недвижимости.

Порядок внесения сведений о ранее учтенном объекте недвижимости определен частью 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ (представление разрешения на строительство и проектной документации объекта индивидуального жилищного строительства в данном случае не потребуется).

В соответствии с частью 9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости по правилам, предусмотренным статьей 69 Закона № 218-ФЗ для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Относительно индивидуального жилого дома, законченного строительством до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (30 декабря 2004 г.) отмечаем, что в состав приложения технического плана такого здания могут быть включены:

копия документа (в том числе архивная), подтверждающего разрешение на строительство такого объекта и выданного в порядке, действовавшем в период его строительства;

архивная выписка, подтверждающая разрешение на осуществление строительства такого объекта.

В отношении индивидуального жилого дома, законченного строительством до 1991 г. в состав приложения технического плана также могут быть включены копии (в том числе архивные):

документа о предоставлении, приобретении земельного участка с видом разрешенного использования, позволяющим осуществлять застройку;

договора о предоставлении земельного участка под застройку, о праве на застройку и т.п., заключенного с уполномоченным органом государственной власти и в порядке, действовавшем в период строительства такого объекта.

В отношении индивидуальных жилых домов, созданных до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 7 мая 1998 г. № 73-ФЗ документами, устанавливающими право собственности на такие строения, являются:

акты о предоставлении земельных участков в бессрочное пользование для капитального строительства и последующей эксплуатации государственным, кооперативным и общественным организациям;

правительственные и ведомственные акты (постановления и распоряжения), а также решения исполкомов местных Советов народных депутатов о передаче зданий и сооружений государственным, кооперативным и общественным организациям в установленном для Союза ССР и союзными республиками порядке;

акты национализации и списки национализированных строений, реестры муниципализированных строений в соответствии с законодательством союзных республик;

акты о демунICIPализации и денационализации строений;

решения предусмотренных законом органов о передаче бесхозяйственных, конфискованных и бесхозяйственно содержимых домов в фонд местных Советов народных депутатов и о взятии их на баланс;

решения или постановления арбитража, подтверждающие право оперативного управления жилыми домами учреждений, предприятий и организаций;

нотариально удостоверенные договоры о праве застройки (заключенные до 26 августа 1948 г.);

нотариально удостоверенные договоры о предоставлении земельных участков под строительство жилых домов на праве личной собственности (заключенные после 26 августа 1948 г.);

нотариально удостоверенные договоры о предоставлении жилищно - строительным коллективам индивидуальных застройщиков земельных участков под строительство жилых домов;

нотариально удостоверенные (или засвидетельствованные коммунальными органами) договоры купли - продажи (в том числе с условием пожизненного содержания продавца), мены и дарения жилых домов (помещений);

нотариальные свидетельства или вступившие в законную силу решения суда, устанавливающие право наследования;

вступившие в законную силу решения и определения суда или постановления арбитража, подтверждающие право собственности (право оперативного управления) на жилой дом или право застройки (до 26 августа 1948 г.);

акты о передаче домов в собственность переселенцев при наличии решения об этом исполкомов районных Советов народных депутатов и справок финансовых отделов об окончательном расчете переселенца за полученное строение;

выписки из реестров государственных нотариальных контор об удостоверении договоров купли - продажи, мены и дарения, а также о выдаче свидетельств о праве на наследство и других нотариальных документов, устанавливающих переход права собственности на жилой дом (помещение) и права застройки, если выписки содержат все необходимые данные, подтверждающие переход права собственности и права застройки;

копии актов о продаже жилых домов (помещений) граждан с публичных торгов;

свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, выданные государственной нотариальной конторой;

нотариально удостоверенные договоры о разделе жилых домов (помещений) между супругами;

решения товарищеских судов о разделе жилых домов (помещений) между супругами;

регистрационные удостоверения коммунальных органов.

При отсутствии подлинных документов или надлежаще заверенных копий, устанавливающих право собственности на жилой дом, документами, косвенно подтверждающими это право, могут служить:

обязательства по банковским ссудам, выданные на строительство жилых домов (поскольку эти ссуды выдаются при наличии акта отвода земельного участка и договора на строительство);

инвентаризационно - технические документы в том случае, когда в тексте этих документов имеется точная ссылка на наличие у собственника надлежаще оформленного документа, подтверждающего его право на жилой дом;

платежные документы об оплате земельного налога (ренты) и налога со строений, а также страховые полисы;

выписки (справки) о внесении стоимости строений в балансы учреждений, предприятий и организаций, в фактическом владении и пользовании которых находятся эти строения;

акты государственных комиссий о приемке законченных строительством зданий в эксплуатацию;

акты об отводе земельных участков для строительства;

договоры о праве застройки, заключенные отделами коммунального хозяйства до 26 августа 1948 г. (в нотариальном порядке не оформленные), а также относящиеся к этому времени решения исполкомов местных Советов народных депутатов об отводе гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства (в случае невозможности оформления договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство жилого дома на праве личной собственности).

В случае безвозвратной утраты указанных документов, а также если индивидуальный жилой дом не является ранее учтенным в соответствии со статьей 69 Закона № 218-ФЗ, право собственности на такой жилой дом может быть признано в судебном порядке, в частности в соответствии со статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (приобретательная давность). В этом случае полагаем, что в целях государственного кадастрового учета такого здания технический план может быть подготовлен на основании декларации и соответствующего решения суда.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин