



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ)

Малая Ямская, д. 78, Нижний Новгород, 603950
тел. (831) 430 16 08; тел./факс (831) 434 38 71
e-mail: upr@r52.rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

14.08.2017 № 04-16510-сб/17

на № _____ от _____

Для сведения

Уважаемая Галина Васильевна!

В целях повышения качества и доступности государственных услуг в сфере государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета, в том числе в целях снижения количества приостановлений (отказов) учетно-регистрационных действий, а также поддержания актуальности знаний кадастровых инженеров доводим до Вашего сведения позицию Министерства экономического развития относительно изменения параметров объекта недвижимого имущества, в отношении которого выдано разрешение на строительство, изложенную в письме от 11.05.2017 № ОГ-Д23-5493.

В соответствии с частями 8, 11 статьи 24, частями 1, 4 статьи 71 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 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

А СРО «Кадастровые инженеры»

Руководителю подразделения в
Нижегородской области

Зайцевой Г.В.

ул.Ванеева, д.205, оф.410,
г.Нижний Новгород, 603122

mipk@list.ru

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:

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

б) 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, 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.

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.

Заместитель руководителя



С.Б. Балескова

Заломова Надежда Геннадьевна
8 (831) 439 73 42