



**МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»  
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)**

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Красноармейская ул. 92а, г. Екатеринбург, 620026

тел.: (343) 229-53-33

E-mail: [fgu66@u66.rosreestr.ru](mailto:fgu66@u66.rosreestr.ru)

<http://www.rosreestr.ru>

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 665843001

10 ОКТ 2016

№ 2.9-06/2016-14133@

Директору

Ассоциации саморегулируемой  
организации

«Межрегиональный союз кадастровых  
инженеров»

(Ассоциация СРО «МСКИ»)

О.А. Теплых

ул. Московская, д. 195, оф. 1126,

г. Екатеринбург, 620144

[uralzem@bk.ru](mailto:uralzem@bk.ru)

Уважаемая Ольга Александровна!

В целях организации взаимодействия, в результате проведенного анализа на предмет выявления часто допускаемых ошибок и обобщения поступающих от кадастровых инженеров вопросов сообщая следующее.

1. При проверке межевых планов, поступающих в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области (далее – Филиал) с целью осуществления государственного кадастрового учета установлено, что при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса описание местоположения земельного участка зачастую указывается кадастровыми инженерами не в структурированном виде.

В соответствии с п. 50 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (далее – Требования), сведения об адресе земельного участка вносятся в межевой план при наличии соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного присваивать адреса земельным участкам. При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса земельного участка в соответствующую строку межевого плана вносится описание местоположения земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (далее – ФИАС).

Таким образом, согласно Требованиям сведения об адресе (местоположении) земельного участка всегда должны указываться в межевом плане в соответствии со структурой, предусмотренной ФИАС.

Дополнительно направляю Вам копию письма Росреестра от 29.07.2016 № 09-01444/16@ по вопросу внесение в межевой и технический план сведений об адресе или местоположении объекта недвижимости.

2. В соответствии с внесенными изменениями в Закон о кадастре, сведения о здании – объекте индивидуального жилищного строительства (далее – объект ИЖС) указываются в техническом плане на основании разрешения на строительство, проектной документации таких объектов недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации. Таким образом, при подготовке технического плана объекта ИЖС использование разрешения на строительство является обязательным, дополнительно используется проектная документация (при ее наличии) либо декларация (в случае отсутствия проектной документации).

При этом новая редакция ч. 8 ст. 41 Закона о кадастре не запрещает при подготовке технического плана в отношении объекта ИЖС использовать технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013.

Также необходимо отметить, что Градостроительный кодекс РФ вступил в силу 30.12.2004, при этом постановление Правительства РФ от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» вступило в силу 15.12.2005.

До 30.12.2004 действовал Градостроительный кодекс, утвержденный Федеральным законом от 07.05.1998 № 73-ФЗ, статьей 62 которого также предусматривалась выдача разрешения на строительство, однако такое разрешение не всегда было представлено в виде отдельного документа.

Таким образом, для подготовки технического плана могут быть использованы иные документы, изданные уполномоченным органом в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания, выданные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ и содержащие информацию о разрешении строительства объекта ИЖС.

В случае утраты или уничтожения необходимых документов технический план может быть подготовлен на основании декларации и справок (писем) государственного и (или) муниципального архива об отсутствии таких документов, а также органа, уполномоченного на выдачу разрешения на строительства, свидетельствующих о том, что объект не является самовольной постройкой при этом разрешительные документы в распоряжении уполномоченного органа отсутствуют.

В соответствии с п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ самовольной постройкой признаются здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Если право на самовольно построенный объект ИЖС признано в судебном порядке, то технический план в отношении такого объекта может быть подготовлен на основании решения суда и декларации об объекте недвижимости.

Дополнительно направляю Вам копию письма Минэкономразвития России от 09.09.2016 № Д23и-4285 относительно государственного кадастрового учета объектов ИЖС.

3. В соответствии с п. 1 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков и выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 11.7 Земельного кодекса РФ при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуется несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается; при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок. Из существа данных норм следует, что образование одного земельного участка путем перераспределения возможно в случае перераспределения земель и одного земельного участка.

При этом перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены главой V.4 Земельного кодекса РФ.

Особенности перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, между собой установлены ст. 39.27 Земельного кодекса РФ, согласно которой соглашению (решение) о перераспределении в данном случае не может быть принято, в том числе, в случае, если граница земельного участка, участвующего в перераспределении, подлежит уточнению в соответствии с Законом о кадастре. Таким образом, в данном случае граница исходных земельных участков должна быть установлена в соответствии с требованиями Закона о кадастре.

Статьей 39.29, регламентирующей порядок перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, с земельными участками частной собственности, предусмотрено, что в заключении соглашения будет отказано если границы земельного участка, находящегося в частной собственности, подлежат уточнению в соответствии с Законом о кадастре.

Вместе с тем, в соответствии с п. 12 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и в отношении которого осуществляется перераспределение, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков. В этом случае заявитель обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях государственного кадастрового учета земельного участка, право собственности на который приобретает заявитель, и обращается с заявлением о государственном кадастровом учете такого земельного участка.

Таким образом, по мнению Филиала, в силу указанной нормы при перераспределении земельного участка частной собственности и земельного участка государственной или муниципальной собственности, граница которого не установлена в соответствии с Законом о кадастре, может быть образован один земельный участок.

Приложение:

1. Письмо от 29.07.2016 № 09-01444/16@ на 2 л. в 1. экз.;
2. Письмо от 09.09.2016 № Д23и-4285 на 3 л. в 1 экз.

Заместитель директора



Т.Н. Янтюшева

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**  
**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО**

от 29 июля 2016 г. N 09-01444/16@

Управление обеспечения качества данных и информационного взаимодействия Росреестра, рассмотрев совместно с Управлением методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета письмо ФГБУ "ФКП Росреестра" от 30.05.2016 N 10-0713-АШ, сообщает.

Как следует из письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 25.03.2016 N ОГ-Д23-3677, копия которого направлена для сведения и возможного учета в работе в том числе в ФГБУ "ФКП Росреестра", перечень оснований для принятия органом кадастрового учета решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета определен в статье 26 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) и такого основания, как отсутствие присвоенного в установленном порядке адреса объекта недвижимости, заявленного к государственному кадастровому учету, не содержит.

В соответствии с пунктом 38 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 N 403 "Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке", в раздел технического плана "Характеристики здания" в числе прочего включается:

адрес здания в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра;

в случае отсутствия в государственном адресном реестре объекта недвижимости, присвоенного в порядке, установленном в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 N 1221 "Об утверждении правил присвоения, изменения и аннулирования адресов" (далее - Правила), адрес объекта недвижимости вносится в технический план на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости;

при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания заполняется строка "Описание местоположения здания", в которой в структурированном виде в соответствии с ФИАС указывается описание местоположения здания с указанием: Российская Федерация, наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село и т.д.), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар и т.д.), в том числе с учетом сведений, содержащихся в представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания, разрешении на ввод здания в эксплуатацию или изготовленном до 01.01.2013 техническом паспорте здания;

в строке "Иное описание местоположения здания" указываются сведения об описании местоположения здания, в случае если они не указаны (не могут быть указаны) в структурированном виде в соответствии с ФИАС.

Аналогичные положения содержатся в Требованиях к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 10.02.2012 N 52 "Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке", Требованиях к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 N 693 "Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке".

В соответствии с пунктом 50 Требований к подготовке межевого плана, в том числе особенностей подготовки межевого плана в отношении земельных участков, указанных в части 10 статьи 25 Закона о кадастре, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков":

сведения об адресе земельного участка вносятся в реквизит "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках и их частях" при наличии соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного присваивать адреса земельным участкам;

при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса земельного участка в соответствующую строку реквизита "4" вносится описание местоположения земельного участка (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное) в структурированном виде в соответствии с ФИАС.

Пункт 3.1 статьи 8 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 24.02.2010 N 42, устанавливает, что в государственный кадастр недвижимости подлежит внесению:

адрес объекта недвижимости в структурированном виде в соответствии с ФИАС на основании сведений, представленных оператором федеральной информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра;

в случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса объекта недвижимости, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу Правил, - адрес объекта недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости.

В рассматриваемом в обращении ФГБУ "ФКП Росреестра" случае речь идет об адресе объекта недвижимости, содержащемся в решении (акте) органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятом после вступления в силу Правил, но не соответствующем (отсутствующем) в государственном адресном реестре.

В этой связи отмечаем.

Пункт 20 Правил присвоения адресов устанавливает, что присвоение объекту адресации адреса или аннулирование его адреса подтверждается решением уполномоченного органа о присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса.

При этом из пункта 26 Правил присвоения адресов следует, что датой присвоения объекту адресации адреса, изменения или аннулирования его адреса признается дата внесения сведений об адресе объекта адресации в государственный адресный реестр.

Таким образом, как представляется, утверждение о наличии присвоенного в установленном порядке (в соответствии с Правилами) адреса объекта недвижимости при отсутствии сведений о нем в государственном адресном реестре (равно как и о возможности получения сведений о таком адресе из государственного адресного реестра в виде выписки из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации, либо обобщенной информации, полученной в результате обработки содержащихся в государственном адресном реестре сведений об адресах) не соответствует действующему законодательству.

При этом побуждение уполномоченных на присвоение, изменение, аннулирование адресов органов к надлежащему исполнению возложенных на них функций путем принятия органом кадастрового учета решений о приостановлении осуществления кадастрового учета недопустимо.

Кроме того, в автоматизированной информационной системе ведения государственного кадастра недвижимости отсутствуют отдельные атрибуты (адресные элементы) для описания адреса объекта недвижимости, присвоенного в установленном порядке, и местоположения объекта; набор структурированных атрибутов (адресных элементов) идентичен как для адреса, так и местоположения.

В этой связи при отсутствии в государственном адресном реестре сведений об адресе, но при наличии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления о присвоении адреса, изданного после вступления в силу Правил, в межевом и техническом плане могут заполняться строки, предназначенные для указания описания местоположения.

При этом органу кадастрового учета, как отмечено в письме Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 29.03.2016 N Д23и-1335 (копия которого также направлена для сведения и возможного учета в работе в том числе в ФГБУ "ФКП Росреестра"), необходимо информировать о фактах отсутствия в государственном адресном реестре сведений об адресе (что подтверждается соответствующим актом уполномоченного органа, изданным после вступления в силу Правил) соответствующие подразделения ФНС России в порядке, доведенном до ФГБУ "ФКП Росреестра" письмом Росреестра от 21.07.2016 N 14-06080/16@, согласованным заместителем руководителя Росреестра Г.Ю. Елизаровой.

ФГБУ "ФКП Росреестра" необходимо довести позицию до филиалов ФГБУ "ФКП Росреестра", поручив проинформировать саморегулируемые организации кадастровых инженеров.

И.о. начальника Управления  
обеспечения качества данных  
и информационного взаимодействия  
Т.А.ФИДАРОВА

## МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПИСЬМО

от 9 сентября 2016 г. N Д23и-4285

### ОТНОСИТЕЛЬНО ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) в связи с обращениями граждан о необходимости в силу части 8 статьи 41 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) представления в орган кадастрового учета в целях осуществления государственного кадастрового учета объектов индивидуального жилищного строительства технического плана здания, подготовленного в том числе с использованием разрешения на строительство такого объекта недвижимости, сообщает следующее.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 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.

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. N 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 2018 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.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации", вступившей в силу 4 июля 2016 г.):

сведения о здании, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке и площади такого объекта недвижимости, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости, выданного до 13 июля 2015 г. разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта такого объекта недвижимости;

сведения о здании - 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, проектной документации такого объекта недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации.

Таким образом, сведения о здании - объекте индивидуального жилищного строительства указываются в техническом плане либо на основании разрешения на строительство и проектной документации такого здания, либо, в случае отсутствия проектной документации, на основании разрешения на строительство и

декларации.

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, согласно части 1 статьи 45 Закона о кадастре объекты капитального строительства, государственный технический учет которых был осуществлен до 1 января 2013 г., в том числе объекты индивидуального жилищного строительства, являются ранее учтенными объектами недвижимости, сведения о которых до указанной даты подлежали включению в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 11 января 2011 г. N 1 "О сроках и порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости" (далее - Приказ N 1).

При этом в случае, если указанные сведения не были включены в государственный кадастр недвижимости в порядке Приказа N 1, следует учитывать, что сведения о ранее учтенных объектах недвижимости могут быть включены в сведения государственного кадастра недвижимости в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 45 Закона о кадастре, при поступлении запроса о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости, заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно части 18 статьи 45 Закона о кадастре сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон N 122-ФЗ) и не прекращены, и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в государственный кадастр недвижимости по правилам, предусмотренным статьей 45 Закона о кадастре для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Также отмечаем, что в силу пункта 1.2 статьи 20, статей 25, 25.3 Закона N 122-ФЗ не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Законом о кадастре, при этом основанием для государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства является правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, представление разрешения на строительство такого объекта для целей государственной регистрации права не требуется.

Обращаем внимание, что на дату вступления в силу (1 сентября 2006 г.) положений Федерального закона от 30 июня 2006 г. N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" (далее - Закон N 93-ФЗ) получение разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию построенного объекта являлось обязательным. Упрощенный порядок оформления прав граждан на созданные ими объекты индивидуального жилищного строительства (так называемая "дачная амнистия") заключается в отсутствии необходимости получать и предоставлять для осуществления государственного учета и государственной регистрации прав разрешение на ввод в эксплуатацию таких объектов (статья 9 Закона N 93-ФЗ, часть 4 статьи 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации", пункт 4 статьи 25.3 Закона N 122-ФЗ).

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 в качестве разрешения на строительство могут быть включены копия документа (в том числе архивная) или архивная выписка из документа, выданного в порядке, действовавшем в период строительства объекта и подтверждающего разрешение на осуществление строительства такого объекта.

В отношении индивидуального жилого дома, законченного строительством до 1991 г., в состав приложения технического плана в качестве разрешения на строительство 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 в порядке, действовавшем в период строительства такого объекта.

Кроме того обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 16 Требований к подготовке



технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. N 403, при подготовке технического плана могут использоваться иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав приложения к техническому плану.

Дополнительно отмечаем, что статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции действовавшей до 1 сентября 2006 г.) предусматривала, что самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Таким образом, объекты недвижимости, созданные без получения разрешения на строительство и право собственности на которые не признано судом, являются самовольными постройками.

В этой связи, в случае представления в целях осуществления государственного кадастрового учета заявления и технического плана здания - объекта индивидуального жилищного строительства, подготовленного без использования разрешения на строительство такого объекта или иных аналогичных документов, в том числе при отсутствии в приложении копий таких документов, органу кадастрового учета в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре надлежит приостановить осуществление государственного кадастрового учета.

При этом следует принимать во внимание, что лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет имеет право в соответствии со статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации приобрести в порядке приобретательной давности право собственности на это имущество.

Также необходимо отметить, что в соответствии с законодательством Российской Федерации правоотношения, связанные с созданием объекта индивидуального жилищного строительства и жилого строения, имеют различное правовое регулирование (Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", далее - Закон N 66-ФЗ):

Согласно пункту 15 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации", вступившей в силу 4 июля 2016 г.) в сведениях государственного кадастра недвижимости о назначении здания может быть указано: нежилое здание, жилой дом, жилое строение или многоквартирный дом.

При этом с учетом положений статьи 1 Закона N 66-ФЗ, части 9, пункта 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

на садовом земельном участке может быть создано только жилое строение;

на дачном земельном участке по усмотрению правообладателя допускается осуществление строительства либо объекта индивидуального жилищного строительства, либо жилого строения;

получение разрешения на строительство в целях строительства жилого строения на садовом, дачном земельном участке не требуется;

для строительства объекта индивидуального жилищного строительства получение разрешения на строительство обязательно.

Также обращаем внимание, что положения части 8 статьи 41 Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ) не могут применяться в отношении заявлений о государственном кадастровом учете и необходимых для такого учета документов, представленных в орган кадастрового учета до 4 июля 2016 г.

Директор Департамента недвижимости  
Р.М.ЮСУПОВ