

Письмо № Д23и-1558 от 16.03.2017 г. относительно осуществления государственной регистрации права в упрощенном порядке в отношении здания.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение и 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.

Перечень случаев, при которых выдача разрешения на строительство не требуется, определен частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Однако, ни Градостроительным кодексом Российской Федерации, ни Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» не предусматривают полномочий органов местного самоуправления по выдаче заключений или иных документов о том, что для строительства тех или иных объектов выдача разрешения на строительство не требуется.

Согласно пункту 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. В этой связи за разъяснениями относительно оснований для принятия органом местного самоуправления решения о необходимости или отсутствии необходимости получения разрешения на строительство при создании того или иного

объекта, а также формы документов подтверждающих, что в соответствии с требованиями действующего законодательства в сфере градостроительной деятельности получение разрешение на строительство конкретного объекта не требуется, полагаем целесообразным обратиться в Минстрой России.

Относительно осуществления государственной регистрации права в упрощенном порядке в отношении здания отмечаем.

Согласно части 10 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Согласно части 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ со дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно части 1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, в случае если сведения об объекте недвижимости содержатся в ЕГРН, в том числе как о ранее учтенном объекте недвижимости, представление технического плана для государственной регистрации прав на такой объект недвижимости не требуется.

В этой связи в рассматриваемом случае государственная регистрация права собственности на жилой дом может быть осуществлена на основании правоустанавливающего документа на земельный участок.