



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА -
РУКОВОДИТЕЛЬ РОСРЕЕСТРА

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

18.10.2017 № 12374-13А/17

на № _____ от _____

О направлении информации

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»

**Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Кировской области**
Земцова Т.Е. СЭД 13-05
№01-04-06/2425 от 19.10.2017

В настоящее время в Минэкономразвития России и Росреестр поступают обращения организаций строительного комплекса относительно осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации в отношении многоквартирных домов и расположенных в них жилых и нежилых помещений в условиях, когда несколько многоквартирных домов расположены на одном земельном участке.

В частности, как следует из указанных обращений, органами регистрации прав во многих случаях принимаются решения о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае если несколько многоквартирных домов расположены на одном земельном участке со ссылкой на положения части 6 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», предусматривающей что выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот

многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав такого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

В этой связи следует учитывать, что положения части 6 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» не содержат требований о том, что под каждым вводимым в эксплуатацию многоквартирным домом образован самостоятельный земельный участок, сведения о границах которого должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости. При этом данные нормы предполагают необходимость наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о земельном участке, на котором расположен вводимый в эксплуатацию многоквартирный дом, не запрещая при этом нахождение на этом же земельном участке как ранее построенных многоквартирных домов, так и аналогичных объектов, строительство которых запланировано на этом же земельном участке.

Кроме того, Минстроем России также представлена позиция о том, что выдача разрешений на ввод в эксплуатацию нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов капитального строительства на одном земельном участке, в том числе если эти объекты вводились в эксплуатацию поэтапно, не противоречит нормам действующего законодательства (копия письма Минстроя России от 10 октября 2017 г. № 36323-НС/07 прилагается). Аналогичный вывод следует из позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 7 июня 2016 г. № 309-КГ16-5754.

Прошу учесть позиции Минэкономразвития России и Минстроя России при формировании правоприменительной практики.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.



В.В. Абрамченко



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

*Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru*

10.10.2017 № 36323-НС/07

На № _____ от _____

**Заместителю Министра
экономического развития
Российской Федерации – руководителю
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии**

В.В. Абрамченко

Уважаемая Виктория Валерьевна!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 августа 2017 г. № 23179-ВА/Д23 и по вопросу разъяснения норм законодательства Российской Федерации и сообщает.

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешение на строительство является документом, дающим застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства и подтверждающим соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

При этом согласно части 12.1. статьи 48 ГрК РФ подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства. Постановлением Правительства РФ от 5 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» определено, что этапом строительства является строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться

151620

автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

Согласно части 12 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы исполнительной власти по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Статьей 55 ГрК РФ установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

В части надлежащего оформления прав собственников помещений в таких многоквартирных домах на принадлежащее им в силу закона общее имущество в части прав на земельный участок, Минстрой России считает необходимым отметить следующее.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Согласно части 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ (далее - Закон № 189-ФЗ), со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 6 статьи 16 Закона № 189-ФЗ, выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие ЖК РФ, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Важно отметить, что границы и размер земельного участка, необходимого для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

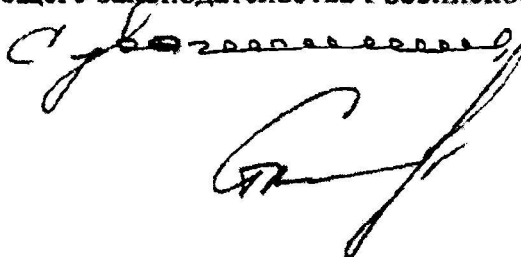
При этом следует обратить внимание на то, что градостроительное законодательство, устанавливающее правила выдачи разрешений на строительство

и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, не содержит требования о формировании земельного участка для целей обслуживания и эксплуатации объекта капитального строительства. Специальное законодательство содержит лишь требование о размещении объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка.

Согласно части 2 статьи 7 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земельные участки используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно части 1 статьи 4 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилищное законодательство Российской Федерации не регулирует отношения, возникающие при строительстве объектов капитального строительства.

Таким образом, выдача разрешений на ввод в эксплуатацию нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов капитального строительства на одном земельном участке, в том числе, если эти объекты возводились поэтапно, не противоречит нормам действующего законодательства Российской Федерации.



Н.Е. Стасишин