

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО

от 15.10.2020 № 14-13953/20@

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление), рассмотрев в рамках компетенции Росреестра обращение А СРО «Кадастровые инженеры» от 15.09.2020 № 1474 (вх. от 16.09.2020 № ОП/054867/20), учитывая, ранее направленное А СРО «Кадастровые инженеры» Управлением письмо от 05.12.2019 № 14-16065/20, сообщает.

Прежде всего, отмечаем, что:

в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не уполномочен разъяснять и толковать законодательство Российской Федерации;

согласно Положению о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038, функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, осуществляет Минстрой России;

письма Росреестра не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, в настоящем письме высказано только мнение Управления по поставленному в обращении вопросу.

Согласно пунктам 22, 58 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений;

в орган регистрации прав поступило уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направленное органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, в соответствии с частью 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК).

Федеральным законом от 02.08.2019 № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 267-ФЗ) статья 70 Закона № 218-ФЗ дополнена частью 12, согласно которой до 01.03.2021 допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, на основании только технического плана.

При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

В таком случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ).

Вместе с тем обращаем внимание, что согласно части 1 статьи 23 Закона № 217-ФЗ предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами.

Параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной

регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН);

предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

Согласно части 8 статьи 36 ГрК объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Закон № 384-ФЗ) Правительством Российской Федерации утверждается перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона № 384-ФЗ. Обязательными для применения являются национальные стандарты и своды правил, включенные в такой перечень, за исключением случаев осуществления проектирования и строительства в соответствии со специальными техническими условиями (часть 4 статьи 6 Закона № 384-ФЗ).

Указанный перечень утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 04.07.2020 № 985, при этом строительные нормы и правила «СНиП 30-02-97*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», свод правил «СП 53.13330.2011. Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*», предусматривающие отступы от построек до границ садового земельного участка не менее 3 м, в данный перечень не включены; согласно приказу Росстандарта от 02.04.2020 № 687 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» свод правил «СП 53.13330.2019 Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)» применяется исключительно на добровольной основе.

Исходя из изложенного, по нашему мнению, в случае если здание на садовом участке возведено после утверждения и вступления в силу правил землепользования и застройки муниципального образования, несоблюдение установленных градостроительным регламентом на момент строительства требований к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, применительно

к зданиям и сооружениям, расположенным на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, в силу пункта 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, а впоследствии - согласно статье 27 Закона № 218-ФЗ - для отказа в осуществлении учетно-регистрационных действий.

Также отмечаем, что на основании пунктов 3, 4, части 2 статьи 29.1, части 1 статьи 29.2 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ):

кадастровый инженер обязан отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы: содержат недостоверные сведения, по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания;

кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в ЕГРН вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

Уведомление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должно соответствовать в том числе требованиям части 5 статьи 29 Закона № 218-ФЗ, пункта 70 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278.

Вместе с тем, учитывая, что к обращению не приложены копии уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в нем отсутствуют сведения, идентифицирующие здания (их адреса (местоположение), в отношении которых приняты решения о приостановлении учетно-регистрационных действий, не представляется возможным запросить соответствующий(ие) территориальный(ые) орган (органы) Росреестра и дать пояснения по существу конкретной(ых) ситуации(ий) либо направить необходимые поручения.

Дополнительно сообщаем, что:

решение об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных для осуществления осуществления

государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов;

Росреестр в соответствии с законодательством Российской Федерации не вправе принимать решения о законности (незаконности) решений, принятых государственными регистраторами прав, отменять (приостанавливать) их, давать указания своим территориальным органам о принятии каких-либо решений по конкретным делам, а также давать оценку действиям (бездействиям) государственного регистратора прав при осуществлении правовой экспертизы в территориальных органах Росреестра;

приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд (часть 12 статьи 29 Закона № 218-ФЗ);

решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета (в тех случаях, когда Закон № 218-ФЗ допускает возможность осуществления государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав) или решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятые в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 5, 7 - 10, 19 - 21, 24 - 35, 42, 43, 45, 49, 50, 52 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, могут быть обжалованы в порядке, установленном статьей 26.1 Закона № 221-ФЗ (часть 9 статьи 26 Закона № 218-ФЗ);

вышеназванные решения о приостановлении могут быть обжалованы в административном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план или акт обследования, представленные в установленном Законом № 221-ФЗ порядке с заявлением о кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, либо юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, представленные в установленном Законом № 221-ФЗ порядке с заявлением о кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, в апелляционную комиссию, созданную при федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, его территориальных органах (далее - Апелляционная комиссия); обжалование решения о приостановлении в судебном порядке возможно только после обжалования такого решения в Апелляционную комиссию (часть 1 статьи 26.1 Закона № 221-ФЗ).

Начальник Управления методического
обеспечения и анализа в сфере регистрации прав
и кадастрового учета
Ю.В. Куницына