



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: minceconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

10.01.2018 № ОГ-823-56

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения от 11 декабря
2017 г. № б/н

На вх. № 21478-ОГ от 11 декабря 2017 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев в пределах своей компетенции Ваше обращение, 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 наделяется полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В силу положений статьи 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ):

на садовом земельном участке может быть создано только жилое строение;

на дачном земельном участке по усмотрению правообладателя допускается осуществление строительства либо жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), либо жилого строения.

Согласно пункту 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации получение разрешения на строительство в целях строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства не требуется.

В соответствии с частью 7 статьи 70 Закона № 218-ФЗ подготовка технического плана здания осуществляется на основании разрешения на строительство в случае расположения такого здания на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

Принимая во внимание изложенное, а также положение части 11 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», полагаем, что технический план в отношении здания, расположенного на садовом земельном участке (с назначением жилое строение) или дачном земельном участке (с назначением жилой дом или жилое строение) может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галицкий



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

07.04.2017 № ОГ-223-4024

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения от 15 марта
2017 г. № б/н

На вх. № 5233-ОГ от 15 марта 2017 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев в пределах своей компетенции Ваше обращение, поступившее из Управления Президента Российской Федерации, 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.

Согласно части 7 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения об 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 и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимого имущества сведения о здании или сооружении (за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимого имущества на земельном участке и об их площади, площади застройки) указываются в техническом плане также на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 года (часть 1 статьи 71 Закона № 218-ФЗ).

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, если в отношении здания (объекта индивидуального жилищного строительства) был осуществлен государственный технический учет до 1 января 2013 г., или права на такое здание зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и такому зданию присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), то такое здание считается ранее учтенным объектом недвижимости.

Порядок внесения сведений о ранее учтенном объекте недвижимости определен частью 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ (представление разрешения на строительство и проектной документации объекта индивидуального жилищного строительства в данном случае не потребуется).

В соответствии с частью 9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости по правилам, предусмотренным статьей 69 Закона № 218-ФЗ для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Относительно жилых строений и жилых домов, расположенных на садовых и дачных земельных участках отмечаем.

В силу положений статьи 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ):

на садовом земельном участке может быть создано только жилое строение;

на дачном земельном участке по усмотрению правообладателя допускается осуществление строительства либо жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), либо жилого строения.

Согласно пункту 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации получение разрешения на строительство в целях строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или **строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства** не требуется.

Принимая во внимание изложенное, а также положение части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, полагаем, что технический план в отношении здания, расположенного на садовом земельном участке (с назначением жилое строение) или дачном земельном участке (с назначением жилой дом или жилое строение) может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости.

Исходя из положений пункта 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, постановления Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 11 ноября 1996 г. № 781-П ГД «Об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации», письма Минэкономразвития России не являются нормативными правовыми актами и не запрещают руководствоваться положениями действующего законодательства.

При этом государственный регистратор принимает решение при рассмотрении представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий