

Письмо от 4 апреля 2017 г. № ОГ-Д23-3772 относительно разницы площадей в разрешении на строительство и полученной в результате кадастровых работ.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), 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 наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 8 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (вступает в силу с 1 января 2017 г. за исключением отдельных положений, далее – Закон № 218-ФЗ) сведения о здании, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке и площади, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого здания.

Статьей 70 Закона № 218-ФЗ определены особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости в отдельных случаях. Так, согласно части 7 статьи 70 Закона № 218-ФЗ 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).

Принимая во внимание, что понятие «здание» является общим по отношению к частному понятию «объект индивидуального жилищного строительства», - сведения о площади указываются в техническом плане здания (объекта индивидуального жилищного строительства) на основании произведенных кадастровым инженером измерений.

Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета по решению государственного регистратора прав установлены статьей 26 Закона № 218-ФЗ. Требование к соотношению площади здания, определенной кадастровом

инженером в ходе кадастровых работ, и площади, указанной в разрешении на строительство такого объекта недвижимости, Законом № 218-ФЗ **не установлено.**

Вместе с тем, по мнению Департамента недвижимости, в случае, если в представленных для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документах полученное в результате кадастровых работ значение площади здания – объекта индивидуального жилищного строительства отличается от значения площади такого объекта, указанной в разрешении на его строительство, орган регистрации прав (государственный регистратор прав) вправе направить в орган местного самоуправления муниципального образования по месту расположения объекта строительства запрос о соответствии построенного объекта предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны.

При этом, если запрошенные органом регистрации прав по межведомственному запросу документы (сведения, содержащиеся в них) в установленный статьей 16 Закона № 218-ФЗ срок не представлены (не поступили), осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав (пункт 9 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ). В этом случае заявитель уведомляется о его праве представить такие документы по собственной инициативе (часть 8 статьи 29 Закона № 218-ФЗ).