

Оформление в собственность дома, построенного на месте снесенного

Вопрос

На собственном земельном участке стоял дом, оформленный в собственность. Дом снесен, построен новый. Что нужно, чтобы его оформить? И нужно ли было брать разрешение на снос старого? Если дом снесен без разрешения, есть ли за это штраф?

Ответ

Несмотря на свободу частной собственности, правовая специфика государства предусматривает защиту прав не только владельцев недвижимости, но и общественного блага и интересов третьих лиц. В связи с этим на снос даже собственного индивидуального жилого дома на собственном земельном участке по общему правилу требуется получить разрешение. При этом понятия «снос» в законодательстве нет. Вместо него используются термины «демонтаж» и «реконструкция». Например, когда на месте снесенного дома строится новый таких же размеров, такой же площади, то это будет являться реконструкцией и в этой ситуации получать разрешение не нужно. Но если возводимый дом будет отличаться по размеру и по площади от снесенного, то необходимо получать разрешение на строительство (реконструкцию). Постановка такого объекта на кадастровый учет, а значит, и оформление права собственности на него, возможны только при наличии разрешения на строительство. В ином случае дом будет считаться самовольно построенным и право собственности на него придется отстаивать в суде.

Административная ответственность в виде штрафа для граждан, осуществивших строительство или реконструкцию без надлежащего разрешения, составляет в настоящее время от 2-х до 5-ти тысяч рублей.

Обоснование

Согласно ч.1 *ст. 263 «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017, с изм. от 22.06.2017) {КонсультантПлюс}* собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

В соответствии с ч.2 *ст. 51 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 18.06.2017) {КонсультантПлюс}* строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

В ч.9 ст. 51 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» установлено, что в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 ~ 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр.

В <Письме> Минэкономразвития России от 09.09.2016 N Д23и-4285 «Относительно государственного кадастрового учета объектов индивидуального жилищного строительства» {КонсультантПлюс}

разъяснено следующее:

«Исходя из положений [части 3 статьи 48](#), [частей 1, 2, 9 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также [части 4 статьи 8](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»:

- подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства;

- получение разрешения на строительство является обязательным при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства;

- до 1 марта 2018 г. не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

В соответствии с [частью 8 статьи 41](#) Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», вступившей в силу 4 июля 2016 г.):

- сведения о здании, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке и площади такого объекта недвижимости, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости, выданного до 13 июля 2015 г. разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта такого объекта недвижимости;

- сведения о здании ~ ~ 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, проектной документации такого объекта недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации.

Таким образом, сведения о здании ~ ~ объекте индивидуального жилищного строительства указываются в техническом плане либо на основании разрешения на строительство и проектной документации такого здания, либо, в случае отсутствия проектной документации, на основании разрешения на строительство и декларации.

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, согласно [части 1 статьи 45](#) Закона о кадастре объекты капитального строительства, государственный технический учет которых был осуществлен до 1 января 2013 г., в том числе объекты индивидуального жилищного строительства, являются ранее учтенными объектами недвижимости, сведения о которых до указанной даты подлежали включению в государственный кадастр недвижимости в [порядке](#), установленном приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 11 января 2011 г. N 1 «О сроках и порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» (далее – Приказ N 1).

При этом в случае, если указанные сведения не были включены в государственный кадастр недвижимости в [порядке](#) Приказа N 1, следует учитывать, что сведения о ранее учтенных объектах недвижимости могут быть включены в сведения государственного кадастра недвижимости в порядке, предусмотренном [частью 7 статьи 45](#) Закона о кадастре, при поступлении запроса о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости, заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно [части 18 статьи 45](#) Закона о кадастре сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон N 122-ФЗ) и не прекращены, и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в государственный кадастр недвижимости по правилам, предусмотренным [статьей 45](#) Закона о кадастре для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Также отмечаем, что в силу [пункта 1.2 статьи 20, статей 25, 25.3](#) Закона N 122-ФЗ не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с [Законом](#) о кадастре, при этом основанием для государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства является правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, представление разрешения на строительство такого объекта для целей государственной регистрации права не требуется.

Дополнительно отмечаем, что [статья 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции действовавшей до 1 сентября 2006 г.) предусматривала, что самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Таким образом, объекты недвижимости, созданные без получения разрешения на строительство и право собственности на которые не признано судом, являются самовольными постройками.

В этой связи, в случае представления в целях осуществления государственного кадастрового учета заявления и технического плана здания ~ ~ объекта индивидуального жилищного строительства, подготовленного без использования разрешения на строительство такого объекта или иных аналогичных документов, в том числе при отсутствии в приложении копий таких документов, органу кадастрового учета в соответствии с [пунктом 5 части 2 статьи 26](#) Закона о кадастре надлежит приостановить осуществление государственного кадастрового учета.»

В <Письме> ФГБУ «ФКП Росреестра» от 24.08.2016 N 10-3874/16 «О направлении информации» (вместе с <Письмом> ФГБУ «ФКП Росреестра» от 23.08.2016 N 10-1170-МГ «О рассмотрении обращения») {КонсультантПлюс} разъясняется следующее:

«Согласно [части 8 статьи 41](#) Закона о кадастре сведения о здании ~ ~ объекте индивидуального жилищного

строительства (далее – ИЖС), за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство, проектной документации таких объектов недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации.

По мнению Учреждения, из данного положения следует, что разрешение на строительство является обязательным документом при подготовке технического плана в отношении здания – объекта ИЖС, то есть технический план в отношении объекта ИЖС подготавливается на основании:

- разрешения на строительство и проектной документации (при наличии проектной документации);

или

- разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости (при отсутствии проектной документации).

Вместе с тем, Учреждение полагает возможным отметить следующее.

1) Разрешение на строительство, указанное в [статье 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), по мнению Учреждения, может отсутствовать по причине строительства объекта ИЖС до введения в действие [ГрК РФ](#).

Однако в соответствии с [частью 3 статьи 8](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» разрешения на строительство, выданные физическим или юридическим лицам до введения в действие [ГрК РФ](#), признаются действительными.

Таким образом, по мнению Учреждения, разрешения на строительство, а также иные разрешительные документы, изданные уполномоченным органом в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания, выданные до введения в действие [ГрК РФ](#) (в том числе архивные копии), могут быть использованы для подготовки технического плана объекта ИЖС.

2) В случае если здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, такой объект является самовольной постройкой ([статья 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если право собственности на самовольно построенный объект ИЖС признано в судебном порядке, то технический план в отношении объекта ИЖС, по мнению Учреждения, может быть подготовлен на основании решения суда и декларации об объекте недвижимости.

3) В случае, если объект ИЖС не является самовольно построенным, однако разрешительные документы, в соответствии с которыми осуществлялось его строительство, отсутствуют в силу их утраты или уничтожения, технический план, по мнению Учреждения, представляется возможным подготовить на основании декларации об объекте недвижимости. При этом в состав приложения к техническому плану должны быть включены справки (документы) государственного архива, свидетельствующие о том, что разрешительные документы в отношении такого объекта ИЖС в их распоряжении отсутствуют, а также органа власти, уполномоченного на выдачу разрешения на строительство, свидетельствующие о том, что объект ИЖС не является самовольной постройкой.

4) Также, по мнению Учреждения, [часть 8 статьи 41](#) Закона о кадастре не запрещает при подготовке технического плана в отношении ИЖС использовать технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013 (при его наличии).

Учреждение обращает внимание, что позиция, изложенная в настоящем письме, является исключительно мнением Учреждения.

В соответствии с Уставом ФГБУ «ФКП Росреестра», утвержденным [приказом](#) Росреестра от 01.09.2011 N П/331, Учреждение не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

До настоящего времени в адрес Учреждения не поступали какие-либо дополнительные разъяснения от органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, которым является Минэкономразвития России.

Учреждением в свою очередь запрошена позиция Росреестра относительно подготовки технического плана в отношении объекта ИЖС.

При поступлении дополнительных разъяснений от вышеуказанных органов, данные разъяснения будут незамедлительно доведены до сведения филиалов Учреждения по субъектам Российской Федерации.

Следует также отметить, что филиалы Учреждения по субъектам Российской Федерации по результатам рассмотрения представленных в орган кадастрового учета документов, принимают решения, руководствуясь нормами [Закона](#) о кадастре.

В соответствии с [Законом](#) о кадастре решение о приостановлении/отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке.»

Как предусмотрено ч.1 [ст. 9.5](#), «[Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях](#)» от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 07.06.2017) {КонсультантПлюс} строительство, реконструкция объектов капитального строительства без [разрешения](#) на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство, влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей.

Примечание: Консультация основана на действующих в данный момент нормативных документах и может быть использована для обоснования вашей позиции при разрешении споров.

ООО ИПЦ «Консультант+Аскон» не несет какой-либо ответственности за возможную упущенную выгоду или убытки в любой форме, возникшие в результате расхождения позиции правоприменительных органов с позицией, изложенной в данной консультации.



На вопрос отвечала:

Виктория Александровна Лексина,
консультант ИПЦ «Консультант+Аскон»