

Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 июня 2023 г. № 37577-ОД/08

27 июля 2023

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Департамент) в ответ на письмо по вопросу строительства и реконструкции объектов капитального строительства сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, и не наделен полномочиями по толкованию федерального законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по вопросам, относящимся к компетенции Департамента, полагаем возможным сообщить следующее.

Согласно пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) объект индивидуального жилищного строительства представляет собой отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Правовой нормой, содержащейся в части 7 статьи 41 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон N 218-ФЗ) также предусмотрено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются.

Вместе с тем, в случае, если в отношении здания в силу его архитектурно-конструктивных особенностей не может быть осуществлен раздел, следует принимать во внимание, что здание, являясь объектом капитального строительства, может быть реконструировано таким образом, чтобы его раздел стал возможным.

В силу положений Федерального закона N 218-ФЗ при разделе объекта недвижимости образуются объекты недвижимости того же вида, что был исходный объект недвижимости, но с собственными характеристиками, отличными от характеристик исходного объекта недвижимости, исходный объект недвижимости прекращает свое существование. При этом образованные объекты недвижимости должны иметь возможность эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Образованные объекты недвижимости после их постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на них становятся самостоятельными объектами гражданских прав.

В этой связи, учитывая, что индивидуальный жилой дом представляет собой целостную, единую строительную систему (Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"), обеспечение выполнения условий автономной эксплуатации отдельных частей такого здания может потребовать осуществить в установленном законом порядке его реконструкцию, в результате которой будет создано здание "дом блокированной застройки", который представляет собой жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой

стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Порядок осуществления реконструкции объектов капитального строительства регулируется положениями ГрК РФ, содержащимися в статьях 48, 49, 51, 55.

Так, в целях строительства или реконструкции объекта капитального строительства (в том числе домов блокированной застройки) застройщик направляет заявление о выдаче испрашиваемого разрешения в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган с приложением документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ, включая градостроительный план земельного участка и подготовленную проектную документацию.

Одновременно Департамент считает необходимым обратить особое внимание, что абзацем 6 пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) установлено, что реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Градостроительные регламенты утверждаются представительным органом местного самоуправления в составе правил землепользования и застройки и определяют основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Согласно положениям, закрепленным в абзацах 1 и 2 пункта 3 статьи 85 ЗК РФ градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Иными словами, решая вопрос о разделе здания, необходимо одновременно решать вопрос относительно того, возможно ли осуществление указанных действий на земельном участке, на котором расположено соответствующее здание.

По вопросу строительства двух объектов капитального строительства на одном земельном участке Департамент сообщает.

На основании части 1 статьи 2 ГрК РФ законодательство о градостроительной деятельности состоит из настоящего Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. При этом эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 ЗК РФ также закреплено, что собственники земельных участков имеют право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с пунктом 1 части 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительный регламент правил землепользования и застройки включает в себя виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, а также параметры и ограничения их использования.

Согласно части 1 статьи 38 ГрК РФ в составе предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включаемых в обязательном порядке в градостроительный регламент, устанавливаются:

- 1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 2) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Действующее законодательство о градостроительной деятельности не содержит ограничения или прямого запрета на строительство нескольких объектов капитального строительства, включая жилых и садовых домов, в границах одного земельного участка.

Однако возможность такого строительства должна определяться в каждом конкретном случае индивидуально с учетом соблюдения требований градостроительного регламента.

В дополнение сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера, а являются мнением, не обязательным для правоприменения.

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры