Письмо Министерства экономического развития РФ
от 10.10.2011 г. № Д23-4229

«О строительстве объекта недвижимости на нескольких земельных участках»

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение по вопросу о строительстве объекта недвижимости на нескольких (смежных) земельных участках и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство (пункт 4 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее - Градостроительный кодекс).

Согласно статье 51 Градостроительного кодекса разрешение на строительство выдается застройщику при условии предоставления в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявления и пакета документов, который включает в себя, в том числе, схему планировочной организации земельного участка, выполненную в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений могут устанавливаться ограничения в виде предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, в том числе их площадь, а также ограничения в виде минимальных отступов от границ земельных участков, за пределами которых запрещается строительство таких объектов.

В случае, если размер земельного участка не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объекта капитального строительства, а также нарушены минимальные отступы от границы земельного участка - строительная деятельность на таком земельном участке запрещается, и в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации возводимый объект признается самовольной постройкой.

Таким образом, возможность пересечения границ здания и границ земельных участков, на которых расположе-

gost.e-ecolog.ru

но здание (строение, сооружение), действующим законодательством не допускается.

Учитывая изложенное, считаем, что один объект недвижимости (площадной объект) может быть размещен только на одном земельном участке, предоставленном для строительства, а не на нескольких земельных участках, так как при размещении здания (строения, сооружения) на нескольких смежных земельных участка нарушаются требования градостроительных и строительных норм и правил, а также принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков в соответствии со статьей 1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем установлено, что линейные объекты (дороги, линии электропередачи, нефтепроводы и иные характерные сооружения) могут располагаться на территории более одного регистрационного округа и, таким образом, на нескольких земельных участках (статья 9 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Дополнительно сообщаем, что Минрегион России в соответствии с Положением о Министерстве регионального развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2005 г. N 40, является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, в том числе осуществления строительства, архитектуры и градостроительства.

Заместитель директора
Департамента недвижимости М.В. Бочаров

gost.e-ecolog.ru