

**Вопрос:** О праве арендатора земельного участка на составление и заверение декларации на созданный объект недвижимости (в отношении которого не требуется разрешения на ввод в эксплуатацию), в случае если на ее основании составляется технический план указанного объекта недвижимости.

**Ответ:**

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**  
от 6 ноября 2013 г. N Д23и-5307

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев обращение общества с ограниченной ответственностью по вопросу составления и заверения декларации объекта недвижимости, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по изложенным в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

Согласно ч. 8 ст. 41 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта таких объектов недвижимости; в случае отсутствия указанных документов соответствующие сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане, в том числе на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, и для созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а для бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Согласно п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат собственнику такого имущества.

В силу п. 2 ст. 264 ГК РФ лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 41 Земельного кодекса Российской Федерации лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные ст. 40 ЗК РФ, за исключением прав, установленных пп. 2 п. 2 данной статьи.

В том числе, исходя из положений ст. ст. 40 и 41 ЗК РФ, лицу, которому земельный участок предоставлен в аренду, осуществляет следующие права:

использования в установленном порядке для собственных нужд имеющихся на земельном участке общераспространенных полезных ископаемых, пресных подземных вод, а также прудов, обводненных карьеров в соответствии с законодательством Российской Федерации;

возведения жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений 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;

проведения в соответствии с разрешенным использованием оросительных, осушительных, культуртехнических и других мелиоративных работ, строительства прудов и иных водных объектов в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

осуществления других прав на использование земельного участка, предусмотренных законодательством.

Учитывая приведенные нормы законодательства, по мнению Департамента недвижимости, в случае составления технического плана на основании декларации на созданный объект недвижимости (в отношении которого разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию не требуется) декларация может быть составлена и заверена арендатором земельного участка.

Врио заместителя директора  
Департамента недвижимости  
И.А.ПАЗЕНКО

06.11.2013