

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО  
от 18 февраля 2022 г. N 13-00111/22**

**О ПОДГОТОВКЕ  
ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА В СВЯЗИ С ОСУЩЕСТВЛЕНИЕМ УТОЧНЕНИЯ  
МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА И ПЛОЩАДИ ТАКОГО ОБЪЕКТА**

Вопрос: О подготовке технического плана в связи с осуществлением уточнения местоположения объекта недвижимости в границах земельного участка и площади такого объекта, необходимость включения декларации в состав технического плана.

Ответ:

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно исходя из формы и содержания представленных заявителем документов по результатам их правовой экспертизы (часть 1 статьи 26, пункт 3 части 1 статьи 29, часть 1 статьи 64, статья 65 Закона N 218-ФЗ).

Порядок обжалования решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлены статьями 26, 29 Закона N 218-ФЗ, статьей 26.1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".

Вместе с тем, полагаем возможным отметить следующее. Сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком разрешения на строительство здания, сооружения (в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости (часть 8 статьи 24 Закона N 218-ФЗ).

В соответствии с частью 11 статьи 24 Закона N 218-ФЗ если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 статьи 24 Закона N 218-ФЗ разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости (в том числе при отсутствии или утрате проектной документации в отношении бесхозяйного объекта недвижимости). Указанная декларация прилагается к техническому плану и

является его неотъемлемой частью.

Таким образом, применение декларации при подготовке технического плана в отношении объектов недвижимости осуществляется в случае, когда действующим законодательством не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, проектной документации. Иными словами, декларация об объекте недвижимости заменяет собой документы, содержащие необходимые для подготовки технического плана сведения об объекте недвижимости. При этом декларация об объекте недвижимости не содержит сведений о местоположении объекта недвижимости на земельном участке, такая характеристика объекта недвижимости определяется кадастровым инженером самостоятельно.

Согласно части 9.1 статьи 24 Закона N 218-ФЗ в случае, если подготовка технического плана в отношении учтенных до 01.01.2013 здания, сооружения, объекта незавершенного строительства осуществляется исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении таких объектов на земельном участке, для подготовки указанного технического плана не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на строительство и включение их копий, а также включение планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения в состав технического плана.

С учетом вышеизложенного при подготовке технического плана в случае, указанном в части 9.1 статьи 24 Закона N 218-ФЗ, не требуется использование декларации об объекте недвижимости, проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию объектов или разрешения на строительство, а также включение копий данных документов в приложение к техническому плану.

Однако, в случае, если были проведены строительные работы, влекущие за собой изменение параметров объекта недвижимости (площади), в данном случае при подготовке технического плана в отношении такого объекта недвижимости используется либо проектная документация (при наличии), либо декларация об объекте недвижимости.

---