



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

13.04.2016 № 14-05459/16

на № _____ от _____

✓ ООО «Региональный
кадастровый центр»

Шарлыкское ш., д. 1, Деловой центр
«ARMADA», корп. А, оф. 309,311,
г. Оренбург, Оренбургская обл.,
460019

info@rkcr.ru

филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Оренбургской области

О рассмотрении обращения

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение ООО «Региональный кадастровый центр» от 15.06.2016 № 345, поступившее из Минэкономразвития России, принимая во внимание, что Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) Росреестр не уполномочен признавать законными или незаконными решения органов кадастрового учета о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, а также отменять их, согласно части 10 статьи 26 Закона о кадастре решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим технический план, представленный для осуществления кадастрового учета, учитывая информацию ФГБУ «ФКП Росреестра», сообщает следующее.

По результатам рассмотрения заявления от 25.05.2016 о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и представленного с ним технического плана здания, органом кадастрового учета на основании пункта 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре принято решение от 26.05.2016 о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости (далее – Решение).

Основанием для принятия Решения послужило то обстоятельство, что представленный в орган кадастрового учета технический план здания был подготовлен с нарушением пункта 16 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 (далее – Требования) (как указано в Решении: «включенное в состав приложения технического плана Письмо комитета по делам архивов Оренбургской области ГБУ «ГАОО» № К-186, 188 от 13.05.2016 не подтверждает факт утраты

документации либо, что получение разрешительной документации для строительства объекта недвижимости не требовалось»).

В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре (в редакции, действующей с 04.07.2016) сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, площади застройки, площади таких объектов недвижимости, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости, выданного до 13.07.2015 разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта таких объектов недвижимости. Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление проектной документации или принятие решения о вводе объекта строительства в эксплуатацию, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Согласно пункту 16 Требований:

сведения о здании, за исключением сведений о местоположении здания на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания, разрешения на ввод здания в эксплуатацию или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания. Копии указанных документов включаются в состав приложения к техническому плану здания;

если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения о здании указываются в техническом плане на основании декларации, подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке декларации, установленными приказом Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 628 (далее – Требования к подготовке декларации); в указанном случае декларация в соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав приложения;

если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав приложения к техническому плану здания;

в случае подготовки технического плана на основе проектной документации в состав приложения к техническому плану здания включаются копии тех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения.

При этом Закон о кадастре не освобождает кадастрового инженера от необходимости использовать для подготовки технического плана предусмотренные соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации для определенных ими случаев документы.

В соответствии с пунктом 4 Требований к подготовке декларации декларация заполняется в случае отсутствия разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации объекта недвижимости или технического паспорта на объект недвижимости. Декларация о бесхозных объектах недвижимости составляется и заверяется органом местного самоуправления

(уполномоченным органом исполнительной власти города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга), на территории которого находится такой объект недвижимости (пункт 2 Требований к декларации).

Статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) установлено, что здания, строения, сооружения (в том числе линейные объекты, каковым и является газопровод), объекты, строительство которых не завершено (за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек) являются объектами капитального строительства; строительство таких объектов (в том числе линейных) согласно части 2 статьи 51 ГрК осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 ГрК.

В соответствии с частью 1 статьи 55 ГрК разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта – проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документацией.

Согласно статье 48 ГрК:

проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, на наш взгляд, если действующим законодательством не предусмотрены выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, подготовка проектной документации, отсутствует технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013, то технический план может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости; если же согласно действующему законодательству подлежат разработке проектная документация, выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, до 01.01.2013 был изготовлен технический паспорт объекта недвижимости, то для подготовки технического плана должны быть использованы такие проектная документация, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, технический паспорт объекта недвижимости.

Также полагаем, что в случае, когда предусмотренные частью 8 статьи 41 Закона о кадастре документы отсутствуют в силу их утраты (уничтожения), технический план здания (сооружения) также может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости с приложением документа, выданного уполномоченным на выдачу разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию органом, свидетельствующий о том, что данный документ отсутствует в распоряжении этого органа.

В составе приложения представленного с заявлением от 25.05.2016 технического плана здания, подготовленного на основании декларации об объекте недвижимости, содержалась копия письма ГБУ «Государственный архив Оренбургской области» от 13.05.2016 № К-186-188, содержащая информацию об отсутствии в архиве сведений о запрашиваемом объекте недвижимости. Данная информация, на наш взгляд и по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», не подтверждает тот факт, что выдача разрешения на строительство и последующий ввод объекта в эксплуатацию не требовались, либо факт утраты технической документации на заявленное на государственный кадастровый учет здание.

При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» указанного технического плана здания кадастровым инженером приведено следующее обоснование: *«Сведения о здании внесены в технический план на основании декларации об объекте недвижимости в связи с отсутствием технического паспорта на здание до 01.01.2013, проектной документации, разрешения на ввод здания в эксплуатацию здания у заказчика кадастровых работ, а также в районном архиве».*

Учитывая, что иные документы в составе приложения технического плана здания, подтверждающие, что получение разрешения на строительство в отношении заявленного на государственный кадастровый учет здания не требовалось, либо подтверждающих факт утраты или уничтожения технической документации на указанное здание в составе технического плана отсутствовали, полагаем, что Решение не противоречит положениям Закона о кадастре и Требованиям.

При этом филиалу ФГБУ «ФКП Росреестра» по Оренбургской области предлагается в подобных случаях, при необходимости, самостоятельно, руководствуясь частью 6 статьи 16 Закона о кадастре, направлять запросы в соответствующие органы (организации) о предоставлении сведений (документов), необходимых для устранения сомнений в возможности принятия решения о государственном кадастровом учете объекта недвижимости.

И.о. начальника Управления методического
обеспечения и анализа в сфере
регистрации прав и кадастрового учета

Ю.В. Куницына