



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,
Москва, 127006,
тел./факс (499) 973-24-70
E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

22.05.2014 № 10-1107/14

На № _____ от _____

О направлении письма Росреестра
от 14.05.2014 № 14-06206/14

Директорам (и.о. директора)
филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) направляет для сведения и возможного учета в работе электронный образ письма Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление Росреестра) от 14.05.2014 № 14-06206/14.

Просим ознакомить сотрудников с позицией, изложенной в вышеуказанном письме в порядке, предусмотренном приказом Учреждения от 21.03.2014 № П/057 «Об ознакомлении сотрудников филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» с письмами методического характера».

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Начальник Управления
кадастрового учета

В.И. Боргардт

Исп.: Никитина А.А.
Тел.: (495) 982-79-02, доб. 57-15.



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

✓ ФГБУ «ФКП Росреестра»

14.05.2014 № 14-06206/14

на № _____ от _____

О предоставлении информации

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев Ваше обращение от _____, поступившее из Минэкономразвития России, сообщает следующее.

По информации филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» (далее - Филиал), по результатам рассмотрения заявления от _____ о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и представленного с ним технического плана органом кадастрового учета принято решения от _____ о приостановлении осуществления кадастрового учета объекта недвижимости на основании пункта 5 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре), в том числе в связи с тем, что в состав технического плана здания (индивидуального жилого дома), подготовленного на основании декларации об объекте недвижимости, не было включено разрешение на строительство.

Вместе с тем согласно части 8 статьи 41 Закона 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 01.01.2013 технического паспорта таких объектов недвижимости. Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта такого объекта недвижимости. Сведения о помещении, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания

Федеральное государственное учреждение
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Вх. № 18974/07
От 16 МАЙ 2014
Кол-во 4 л. Приложение на _____ л.

или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в котором расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в котором расположено помещение, а также изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта помещения или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение. В случае отсутствия данных документов соответствующие сведения указываются в техническом плане 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.

В соответствии с пунктом 12 требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403:

сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании разрешения на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации или технического паспорта здания. Копии указанных документов, заверенные подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера, включаются в состав приложения технического плана;

при отсутствии указанных документов сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем здания. В этом случае декларация в соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав приложения технического плана;

если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии, заверенные подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера, также включаются в состав приложения технического плана.

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

Согласно части 4 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 01.03.2015 не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта; согласно статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов индивидуального жилищного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

При этом в соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

Согласно части 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

правоустанавливающие документы на земельный участок;

градостроительный план земельного участка;

схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с пунктом 2 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включается в том числе схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Таким образом, на наш взгляд, если действующим законодательством не предусмотрена 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. При этом в случае, если согласно действующему законодательству разрабатывается проектная документация (например, при строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, представляющего собой отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей более чем три, предназначенный для проживания одной семьи), то для подготовки технического плана должна быть использована такая проектная документация.

Дополнительно сообщаем, что Законом о кадастре Росреестр не уполномочен признавать законными или незаконными решения органов кадастрового учета об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, а также отменять их. Согласно части 10 статьи 26 Закона о кадастре решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости может быть обжаловано в судебном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план, акт обследования, представленные для осуществления кадастрового учета.

При этом, поскольку, как указано выше, для объекта индивидуального жилищного строительства с количеством этажей не более трех не требуется осуществление подготовки проектной документации, но при этом градостроительное законодательство Российской Федерации не освобождает в данном случае от необходимости получения разрешения на строительство, Росреестр рекомендовал ФГБУ «ФКП Росреестра», в том числе в целях разрешения возникающих вопросов в процессе рассмотрения представленных на государственный кадастровый учет документов для учета такого созданного объекта индивидуального жилищного строительства, технический план в отношении которого подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, запрашивать в соответствующем уполномоченном органе сведения относительно выданного им разрешения на строительство самостоятельно.

Заместитель начальника Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Ю.В. Куницына