



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»
(ФГБУ «ФКП Росреестра»)

Орликов пер., д. 10, стр. 1,

Москва, 107078,

тел. (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

24.08.2016 № 10-3844/16
На № _____ от _____

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

Государственный комитет
по регистрации и кадастру
Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) доводит до Вашего сведения следующую информацию.

Ранее письмами Учреждения от 15.07.2016 № 10-3020-КЛ, от 19.08.2016 № 10-3742/16 до сведения филиалов Учреждения по субъектам Российской Федерации (далее – Филиалы) доведены копии писем, направленных Учреждением в адрес Росреестра по актуальным вопросам применения положений части 8 статьи 41 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ) (далее – Закон о кадастре).

В настоящее время в адрес Учреждения поступают обращения граждан, в том числе содержащие жалобы на действия Филиалов в связи с принятием органом кадастрового учета решений о приостановлении осуществления кадастрового учета по результатам рассмотрения заявлений и документов в отношении объектов индивидуального жилищного строительства (далее – объект ИЖС).

Учреждение направляет для сведения и учета в работе копию письма Учреждения от 23.08.2016 № 10-1170-МГ, подготовленную по результатам

обращения гражданина (копия прилагается) по вопросу подготовки технического плана в отношении объекта ИЖС в случае отсутствия разрешения на строительство.

Учреждение обращает внимание, что позиция, изложенная в указанном письме, является исключительно мнением Учреждения.


Вместе с тем, полагаем, что с целью соблюдения установленного частью 1 статьи 4 Закона о кадастре принципа единства технологии ведения государственного кадастра недвижимости на всей территории Российской Федерации, позиция Филиалов по рассматриваемым в указанном письме вопросам должны быть созвучна с позицией Учреждения.

При поступлении дополнительных разъяснений от Минэкономразвития России, Росреестра, данные разъяснения будут незамедлительно доведены до сведения Филиалов.

Органам, осуществляющим кадастровый учет объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополь, направляется для сведения

Приложение: на 4 листах в 1 экз.

Начальник Управления кадастрового учета

С уважением,


А.Ю. Шелковников



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»
(ФГБУ «ФКП Росреестра»)

ответ to@rosreestr.ru

Орликов пер., д. 10, стр. 1.

Москва, 107078.

тел.(495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

23 АВГ 2016

№

10-1180-25

На №

от

О рассмотрении обращения

Уважаемый Виктор Анатольевич!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) рассмотрело Ваше обращение в соответствии с личным поручением руководителя Росреестра (портальный номер обращения № ПРР/8429) (вх. от 17.08.2016 № 57433/ЦА) (далее – Обращение) и сообщает следующее.

В связи с вступлением в силу 04.07.2016 отдельных положений Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (далее – Закон № 361) внесены изменения в часть 8 статьи 41 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), которой установлены требования к подготовке технического плана.

Согласно части 8 статьи 41 Закона о кадастре сведения о здании – объекте индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство, проектной документации таких

объектов недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации.

По мнению Учреждения, из данного положения следует, что разрешение на строительство является обязательным документом при подготовке технического плана в отношении здания – объекта ИЖС, то есть технический план в отношении объекта ИЖС подготавливается на основании:

- разрешения на строительство и проектной документации (при наличии проектной документации);

или

- разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости (при отсутствии проектной документации).

Вместе с тем, Учреждение полагает возможным отметить следующее.

1) Разрешение на строительство, указанное в статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), по мнению Учреждения, может отсутствовать по причине строительства объекта ИЖС до введения в действие ГрК РФ.

Однако в соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» разрешения на строительство, выданные физическим или юридическим лицам до введения в действие ГрК РФ, признаются действительными.

Таким образом, по мнению Учреждения, разрешения на строительство, а также иные разрешительные документы, изданные уполномоченным органом в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания, выданные до введения в действие ГрК РФ (в том числе архивные копии), могут быть использованы для подготовки технического плана объекта ИЖС.

2) В случае если здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, такой объект является самовольной постройкой (статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если право собственности на самовольно построенный объект ИЖС признано в судебном порядке, то технический план в отношении объекта ИЖС, по мнению Учреждения, может быть подготовлен на основании решения суда и декларации об объекте недвижимости.

3) В случае, если объект ИЖС не является самовольно построенным, однако

разрешительные документы, в соответствии с которым осуществлялось его строительство, отсутствуют в силу их утраты или уничтожения, технический план, по мнению Учреждения, представляется возможным подготовить на основании декларации об объекте недвижимости. При этом в состав приложения к техническому плану должны быть включены справки (документы) государственного архива, свидетельствующие о том, что разрешительные документы в отношении такого объекта ИЖС в их распоряжении отсутствуют, а также органа власти, уполномоченного на выдачу разрешения на строительство, свидетельствующие о том, что объект ИЖС не является самовольной постройкой.

4) Также, по мнению Учреждения, часть 8 статьи 41 Закона о кадастре не запрещает при подготовке технического плана в отношении ИЖС использовать технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013 (при его наличии).

Учреждение обращает внимание, что позиция, изложенная в настоящем письме, является исключительно мнением Учреждения.

В соответствии с Уставом ФГБУ «ФКП Росреестра», утвержденным приказом Росреестра от 01.09.2011 № П/331, Учреждение не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

До настоящего времени, в адрес Учреждения не поступали какие-либо дополнительные разъяснения от органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, которым является Минэкономразвития России.

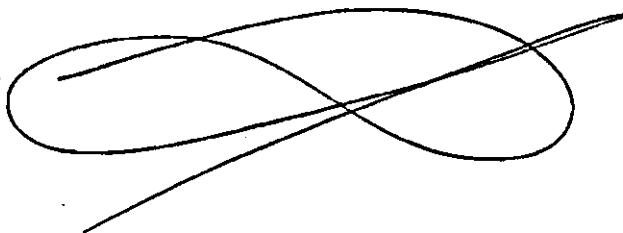
Учреждением в свою очередь запрошена позиция Росреестра относительно подготовки технического плана в отношении объекта ИЖС.

При поступлении дополнительных разъяснений от вышеуказанных органов, данные разъяснения будут незамедлительно доведены до сведения филиалов Учреждения по субъектам Российской Федерации.

Следует также отметить, что филиалы Учреждения по субъектам Российской Федерации по результатам рассмотрения представленных в орган кадастрового учета документов, принимают решения, руководствуясь нормами Закона о кадастре.

В соответствии с Законом о кадастре решение о приостановлении/отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебной порядке.

И.о. заместителя директора



М.В. Городилов

От: outbox@rosreestr.ru
Отправлено: 17 августа 2016 г. 16:37
Кому: mailVasilev-почта для отправки отчетов в Росреестр
Тема: FW: rosreestr.ru: Заполнена форма обратной связи "Письмо руководителю"

-----Original Message-----

From: qweqwe@asdasd.com [mailto:qweqwe@asdasd.com]

Sent: Tuesday, August 16, 2016 3:12 PM

Subject: rosreestr.ru: Заполнена форма обратной связи "Письмо руководителю"

; Пресс-служба Росреестра

№ ПРР / 8429

Тема письма:
Кадастровый учет

ФИО:

E-mail:

Текст письма:

Объясните пожалуйста, правомочны ли действия кадастровой палаты по _____, когда сотрудники данного структурного подразделения вынуждают ставить на кадастровый учет индивидуальные жилые дома только на основании проектной документации и разрешения на строительство, полностью исключая возможность постановки на кадастровый учет используя декларацию. Дайте пожалуйста развернутый ответ, так как мы собираемся обратиться в суд, так как считаем, что здесь идет нарушение 93-ФЗ, а сельские жители, что-бы зарегистрировать свои жалкие домишки, должны тратить в два раза больше средств и времени.

Разрешаю публикацию своего письма и ответа на него в открытом доступе.