



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

17.06.2013 № ОГ-Д23-2895

На № _____ от _____

О рассмотрении обращений

На вх. № 8552-ОГ от 16 апреля 2013 г.,
№ 8626-ОГ от 17 апреля 2013 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваши обращения по вопросу подготовки технического плана и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем по изложенному в обращениях вопросу полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации такого объекта недвижимости или технического паспорта на такой объект недвижимости. При отсутствии указанных документов такие сведения, за исключением сведений о местоположении здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке и о местоположении помещения в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения,

указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

Согласно пункту 11 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 г. № 693, сведения о сооружении указываются в техническом плане на основании разрешения на ввод сооружения в эксплуатацию, проектной документации или технического паспорта сооружения. Копии указанных документов включаются в состав приложения технического паспорта. При отсутствии указанных документов сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении сооружения на земельном участке, указываются в техническом плане на основании декларации, которая в соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

При этом необходимо отметить, что Закон о кадастре не предусматривает обязанности кадастрового инженера принимать все доступные меры по поиску проектной документации и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Кроме того, Законом о кадастре (статьи 26, 27) не предусмотрено оснований для приостановления или отказа в государственном кадастровом учете в случае, если технический план подготовлен на основе декларации.

Таким образом, при отсутствии проектной документации объекта недвижимости, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или отсутствия в них необходимых для подготовки технического плана параметров, по мнению Департамента недвижимости, сведения указываются в техническом плане на основании декларации.

Форма декларации об объекте недвижимости и требования к ее подготовке, утверждены приказом Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 г. № 628.

Кадастровый инженер несет ответственность за качество выполняемых кадастровых работ, в частности пунктом 4 части 7 статьи 29 Закона о кадастре предусмотрено аннулирование квалификационного аттестата кадастрового инженера, в случае принятия более чем десять раз в течение календарного года органом кадастрового учета решений об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, связанным с грубым нарушением кадастровым инженером требований, установленных Законом о кадастре, к выполнению кадастровых работ или оформлению соответствующих документов, подготовленных в результате таких работ (за исключением случаев, если такие решения были признаны недействительными в судебном порядке).

Кроме того, за внесение заведомо ложных сведений, в том числе и в технический план, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния, лицо, осуществляющее кадастровую деятельность, несет административную ответственность (часть 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

С учетом изложенного, по мнению Департамента недвижимости, в случае если фактические параметры объекта недвижимости отличаются от параметров, указанных в проектной документации, разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, то в технический план включаются фактические параметры объекта недвижимости на основании декларации.

Дополнительно обращаем внимание, что в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, является самовольной постройкой. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как отмечалось ранее, основания для приостановления или отказа в осуществлении государственного кадастрового учета установлены статьями 26, 27 Закона о кадастре. Указанные нормы не содержат оснований для приостановления или отказа в осуществлении государственного кадастрового учета самовольной постройки.

С учетом изложенного, по мнению Департамента недвижимости, в отношении самовольной постройки государственный кадастровый учет осуществляется, сведения о самовольной постройке вносятся в государственный кадастр недвижимости. При этом внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о самовольной постройке не является основанием для признания права собственности на такой объект.

В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) право собственности на созданный объект недвижимого

имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, в том числе реконструкцию объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка, а также проектной документации.

При представлении документов на государственную регистрацию прав и проведении правовой экспертизы документов в случае, если невозможно будет идентифицировать объекты, заявленные к государственной регистрации, в связи с расхождением сведений о наименовании и технических характеристиках, содержащихся в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию и представленных на государственную регистрацию кадастровых паспортах объектов недвижимости, органом, осуществляющим государственную регистрацию, в соответствии с пунктом 1 статьи 19, статьей 25 Закона о регистрации должно быть принято решение о приостановления государственной регистрации прав не более чем на один месяц и приняты меры по направлению межведомственных запросов с целью устранения вышеуказанных противоречий.

В соответствии с пунктом 2 статьи 19 Закона о регистрации, если в течение срока приостановления государственной регистрации не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать заявителю в государственной регистрации прав.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Ивакин