



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Саратовской области**

Вишневый проезд, д.2,
г. Саратов, 410040
тел. (8-845-2), 66-26-50, факс 66-26-59
E-mail: fgu64@u64.rosreestr.ru
ОКПО37774854, ОГРН1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/645343001

08.11.2016 № 14333

На № _____ от _____

Директору Союза «Некоммерческое
объединение кадастровых
инженеров»

В.В. Еремину

ул. им. Вавилова В.И., д. 38/114,
помещение 60 г. Саратов, 412012
эл. почта: eremin@kiportal.org
k_dyachenko@kiportal.org

Генеральному директору
Ассоциации Саморегулируемой
организации кадастровых инженеров

М. И. Петрушиной

эл. почта: info@roscadastre.ru

Уважаемые Владимир Викторович и Марина Ивановна!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Саратовской области (далее – Филиал) обращает Ваше внимание на обязательное соблюдение кадастровыми инженерами при подготовке технического плана здания и помещения в силу части 10 статьи 41 Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), пункта 16 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 и пунктов 13, 43 Требований к подготовке технического плана помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583 (далее – Требования).

Федеральным законом 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» часть 8 статьи 41 Закона о кадастре изложена в новой редакции, а именно 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. 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, разрешения на строительство, если его получение предусмотрено законодательством в области градостроительной деятельности, или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта такого объекта недвижимости. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра (наблюдения) подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке, наряду с проектной документацией допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Сведения о помещении, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, и площади помещения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение, изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта помещения или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания или сооружения, в которых расположено помещение, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки. 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. В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, или уполномоченным на предоставление земельных участков органом государственной власти, органом местного самоуправления, в отношении бесхозного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

С 04.07.2016 основной проблемой осуществления государственного кадастрового учета здания – объекта индивидуального жилищного строительства является поступление в орган кадастрового учета технических планов, подготовленных без учета указанного требования части 8 статьи 41 Закона о кадастре. Причина – отсутствие разрешения на строительство, выданного уполномоченным органом власти или местного самоуправления.

Выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства регулируется статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласно части 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 - 6 данной статьи и другими федеральными законами.

Частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации определены случаи, при которых выдача разрешения на строительство не требуется:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
 - 4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;
 - 4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;
- 5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Учитывая требования части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях строительства здания – объекта индивидуального строительства требуется получение разрешения на строительство.

В свою очередь, согласно части 8 статьи 41 Закона о кадастре 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.

Позиция Департамента недвижимости Минэкономразвития России по указанному вопросу изложена в письме Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 09.09.2016 № Д23и-4285 (размещено на официальном сайте Минэкономразвития России) и заключается в следующем:

«Исходя из положений части 3 статьи 48, частей 1, 2, 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также части 4 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»:

- подготовка 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;

- получение разрешения на строительство является обязательным при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства;

- до 01.03.2018 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.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре (в редакции 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», вступившей в силу 04.07.2016):

- сведения о здании, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке и площади такого объекта недвижимости, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости, выданного до 13.07.2015 разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта такого объекта недвижимости;

- сведения о здании - объекте индивидуального жилищного строительства, 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 такого объекта недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации.

Таким образом, сведения о здании - объекте индивидуального жилищного строительства указываются в техническом плане либо на основании разрешения на

строительство и проектной документации такого здания, либо, в случае отсутствия проектной документации, на основании разрешения на строительство и декларации.

При этом, учитывая, что понятие «здание» является общим по отношению к частному понятию «объект индивидуального жилищного строительства», сведения в технический план здания (объекта индивидуального жилищного строительства) могут быть внесены также на основании технического паспорта такого здания, изготовленного до 01.01.2013.

Кроме того, согласно части 1 статьи 45 Закона о кадастре объекты капитального строительства, государственный технический учет которых был осуществлен до 01.01.2013, в том числе объекты индивидуального жилищного строительства, являются ранее учтенными объектами недвижимости, сведения о которых до указанной даты подлежали включению в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 11.01.2011 № 1 «О сроках и порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» (далее - Приказ № 1).

При этом в случае, если указанные сведения не были включены в государственный кадастр недвижимости в порядке Приказа № 1, следует учитывать, что сведения о ранее учтенных объектах недвижимости могут быть включены в сведения государственного кадастра недвижимости в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 45 Закона о кадастре, при поступлении запроса о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости, заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно части 18 статьи 45 Закона о кадастре сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ) и не прекращены, и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в государственный кадастр недвижимости по правилам, предусмотренным статьей 45 Закона о кадастре для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Также отмечаем, что в силу пункта 1.2 статьи 20, статей 25, 25.3 Закона № 122-ФЗ не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Законом о кадастре, при этом основанием для государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства является правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, представление разрешения на строительство такого объекта для целей государственной регистрации права не требуется.

Обращаем внимание, что на дату вступления в силу (01.09.2006) положений Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" (далее - Закон № 93-ФЗ) получение разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию построенного объекта являлось обязательным. Упрощенный порядок

оформления прав граждан на созданные ими объекты индивидуального жилищного строительства (так называемая «дачная амнистия») заключается в отсутствии необходимости получать и предоставлять для осуществления государственного учета и государственной регистрации прав разрешение на ввод в эксплуатацию таких объектов (статья 9 Закона № 93-ФЗ, часть 4 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», пункт 4 статьи 25.3 Закона № 122-ФЗ).

Относительно индивидуального жилого дома, законченного строительством до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (30.12.2004) отмечаем, что в состав приложения технического плана такого здания в качестве разрешения на строительство могут быть включены копия документа (в том числе архивная) или архивная выписка из документа, выданного в порядке, действовавшем в период строительства объекта и подтверждающего разрешение на осуществление строительства такого объекта.

В отношении индивидуального жилого дома, законченного строительством до 1991 г., в состав приложения технического плана в качестве разрешения на строительство могут быть включены копии (в том числе архивные):

- документа о предоставлении, приобретении земельного участка с видом разрешенного использования, позволяющим осуществлять застройку;
- договора о предоставлении земельного участка под застройку, о праве на застройку и т.п., заключенного с уполномоченным органом государственной власти в порядке, действовавшем в период строительства такого объекта.

Кроме того, обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 16 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403, при подготовке технического плана могут использоваться иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав приложения к техническому плану.

Дополнительно отмечаем, что статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01.09.2006) предусматривала, что самовольной постройкой является 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. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Таким образом, объекты недвижимости, созданные без получения разрешения на строительство и, право собственности на которые не признано судом, являются самовольными постройками.

В этой связи, в случае представления в целях осуществления государственного кадастрового учета заявления и технического плана здания - объекта индивидуального жилищного строительства, подготовленного без использования разрешения на строительство такого объекта или иных аналогичных

документов, в том числе при отсутствии в приложении копий таких документов, органу кадастрового учета в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре надлежит приостановить осуществление государственного кадастрового учета.

При этом следует принимать во внимание, что лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, имеет право в соответствии со статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации приобрести в порядке приобретательной давности право собственности на это имущество.

Также необходимо отметить, что в соответствии с законодательством Российской Федерации правоотношения, связанные с созданием объекта индивидуального жилищного строительства и жилого строения, имеют различное правовое регулирование (Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», далее - Закон № 66-ФЗ).

Согласно пункту 15 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (в редакции 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», вступившей в силу 04.07.2016) в сведениях государственного кадастра недвижимости о назначении здания может быть указано: нежилое здание, жилой дом, жилое строение или многоквартирный дом.

При этом, с учетом положений статьи 1 Закона № 66-ФЗ, части 9, пункта 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- на садовом земельном участке может быть создано только жилое строение;
- на дачном земельном участке по усмотрению правообладателя допускается осуществление строительства либо объекта индивидуального жилищного строительства, либо жилого строения;
- получение разрешения на строительство в целях строительства жилого строения на садовом, дачном земельном участке не требуется;
- для строительства объекта индивидуального жилищного строительства получение разрешения на строительство обязательно.

Также обращаем внимание, что положения части 8 статьи 41 Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ) не могут применяться в отношении заявлений о государственном кадастровом учете и необходимых для такого учета документов, представленных в орган кадастрового учета до 04.07.2016».

В связи с изложенным, технический план в отношении объекта индивидуального жилищного строительства – здания жилого дома, должен быть подготовлен на основании:

- разрешения на строительство и проектной документации (при наличии);
- разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости (при отсутствии проектной документации);
- технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013;

- иного разрешительного документа, изданного уполномоченным органом в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания, выданные до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- решения суда о признании права собственности на самовольно построенный объект индивидуального жилищного строительства и декларации об объекте недвижимости;

- решения суда о признании права собственности в порядке приобретательной давности и декларации об объекте недвижимости;

- документа о предоставлении, приобретении земельного участка с видом разрешенного использования, позволяющим осуществлять застройку и декларации об объекте недвижимости (в отношении объекта индивидуального строительства, законченного строительством до 1991 года) и декларации об объекте недвижимости;

- договора о предоставлении земельного участка под застройку, о праве на застройку и т.п., заключенного с уполномоченным органом государственной власти в порядке, действовавшим в период строительства такого объекта и декларации об объекте недвижимости (в отношении объекта индивидуального строительства, законченного строительством до 1991 года) и декларации об объекте недвижимости;

- декларации об объекте недвижимости и документов (справок) государственного архива, свидетельствующих о том, что разрешительные документы в отношении объекта индивидуального жилищного строительства (если объект не является самовольно построенным, однако разрешительные документы, в соответствии с которым осуществлялось строительство, отсутствует в силу их утраты или уничтожения) в их распоряжении отсутствуют, а также органа власти, уполномоченного на выдачу разрешения на строительство, свидетельствующих о том, что объект ИЖС не является самовольной постройкой.

Заместитель директора



Т.А. Варакина

