



**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>

*10.09.2014 № 2231-3211*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О рассмотрении обращений**

На исх. № 61/08/2014 от 8 августа 2014 г.,  
№ 62/08/2014 от 8 августа 2014 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России совместно с Росреестром, в пределах своей компетенции, рассмотрел обращения некоммерческого объединения «Национальное объединение саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности» 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, практики его применения, а также оценке деятельности должностных лиц органов местного самоуправления.

Вместе с тем полагаем возможным по затронутым в обращениях вопросам отметить следующее.

По 1 вопросу письма № 61/08/2014.

В соответствии с частью 5 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) государственный кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

На основании пункта 9 части 2 статьи 7, части 2 статьи 16, пункта 3 части 1 статьи 22 Закона о кадастре государственный кадастровый учет части объекта недвижимости осуществляется в связи с внесением в государственный кадастр недвижимости сведений об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости на основании заявления о кадастровом учете и для государственного

Некоммерческое объединение  
«Национальное объединение  
саморегулируемых организаций в сфере  
кадастровой деятельности»  
ул. Таллинская, д. 32, г. Москва, 123458

кадастрового учета части здания, сооружения, помещения - технического плана такого здания, сооружения, помещения.

Сведения о части или частях здания, сооружения, помещения указываются в техническом плане на основании документов, указанных в части 8 статьи 41 Закона о кадастре, в том числе на основании технического паспорта такого здания, сооружения, помещения, изготовленного до 1 января 2013 г. При этом, при подготовке технического плана в результате выполнения кадастровых работ, в том числе в связи с образованием или изменением сведений о части (частях) здания, сооружения, помещения могут быть использованы иные документы, предусмотренные федеральными законами (пункт 16 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 (далее – Требования № 403), пунктом 14 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 г. № 693 (далее – Требования № 693), пунктом 13 Требований к подготовке технического плана помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583 (далее – Требования № 583).

По 2 вопросу письма № 61/08/2014.

Согласно пункту 21 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

Таким образом, действующим законодательством объект, называемый «машино-место» (парковочное место), не определен в качестве недвижимой вещи и объекта капитального строительства, он может являться частью объекта недвижимости, объекта капитального строительства, при этом не является помещением.

По 3 вопросу письма № 61/08/2014.

Градостроительное законодательство не содержит определения понятия «объект вспомогательного использования».

Учитывая, что согласно пункту 1 Указа Президента Российской Федерации от 1 ноября 2013 г. № 819 «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального

хозяйства Российской Федерации», пункту 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, - определение критериев отнесения объектов капитального строительства к объектам вспомогательного использования относится к компетенции Минстроя России.

По 4 вопросу письма № 61/08/2014.

Лица, имеющие право на обращение с заявлениями о государственном кадастровом учете, определены в статье 20 Закона о кадастре.

Таким образом, с заявлением о кадастровом учете изменений нежилого здания вправе обратиться (одновременно) собственники помещений, расположенных в таком здании, или их представитель, уполномоченный в установленном порядке на подачу такого заявления.

По 5 вопросу письма № 61/08/2014.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре и пунктом 2 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 г. № 628 (далее – Требование № 628), декларация составляется и заверяется правообладателем объекта недвижимости или его представителем в отношении здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, 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.

По общему правилу, при осуществлении раздела объекта недвижимости у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате такого раздела объекты недвижимости.

Таким образом, декларация на помещения, образованные путем раздела исходного помещения, может быть составлена и заверена правообладателем исходного помещения; в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации могут быть указаны наименования, номера,

даты документов, устанавливающих и (или) удостоверяющих право на исходное помещение.

При этом необходимо отметить, что декларации об объекте недвижимости заполняется в случаях, предусмотренных пунктом 4 Требований № 628.

По 6 вопросу письма № 61/08/2014.

На основании части 2 статьи 7 Закона о кадастре, пункта 40 Требований № 693, пункта 76 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. № 42, в сведения государственного кадастра недвижимости о сооружении вносятся, в том числе кадастровый номер земельного участка (всех земельных участков), в пределах которого (которых) такое сооружение расположено.

Порядок государственной регистрации права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества установлен 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), согласно которой право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимого имущества, а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения.

При этом представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если на основании данного документа ранее было зарегистрировано право заявителя (право лица, представителем которого является заявитель, если документы на государственную регистрацию представлены представителем) на указанный земельный участок в установленном Законом о регистрации порядке.

По 1 вопросу письма № 62/08/2014.

Сведения о помещении указываются в техническом плане на основании документов, указанных в части 8 статьи 41 Закона о кадастре, в объеме, предусмотренном статьей 7 Закона о кадастре.

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698, в действующей редакции не содержит сведений о нежилом помещении в объеме, необходимом для государственного кадастрового учета.

На основании пункта 13 Требований № 583, при отсутствии в документах, на основании которых подготовлен технический план необходимых для государственного кадастрового учета сведений, такие сведения могут быть указаны в техническом плане с

использованием иных документов, предусмотренных федеральными законами.

Также необходимо отметить, что согласно пункту 32 Требований № 583 изготовление кадастровым инженером по результатам выполненных измерений внemasштабного, но с соблюдением пропорций, чертежа с обозначением данных, необходимых для оформления плана этажа либо плана здания (сооружения) допускается только в случае отсутствия проектной документации и технического паспорта здания (или сооружения).

По 2 вопросу письма № 62/08/2014.

Порядок переустройства и перепланировки жилых помещений урегулирован в главе 4 Жилищного кодекса Российской Федерации. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии (далее – акт приемочной комиссии, часть 1 статьи 28 Жилищного кодекса Российской Федерации). Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Законом о кадастре (часть 2 статьи 28 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Учитывая изложенное, полагаем, что в случае подготовки технического плана в отношении жилого помещения (помещений), конфигурация которого (которых) изменена в результате перепланировки, такой технический план составляется на основании проектной документации, представляющей собой оформленный в установленном порядке проект перепланировки помещения(й), и акта приемочной комиссии. Также при подготовке технического плана может использоваться выданный осуществляющим согласование органом документ, подтверждающий принятие решения о согласовании перепланировки. При этом площадь перепланированных помещений указывается в соответствии с перечисленными документами, копии указанных документов включаются в приложение технического плана.

Согласно статьям 35, 36 Закона о кадастре кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Закона о кадастре договора подряда на выполнение кадастровых работ, если иное не установлено федеральным законом, объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется по заданию заказчика этих работ.

При этом необходимо обратить внимание, что статья 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, предусматривает административную ответственность за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния.

По 3, 4, 5 вопросам письма № 62/08/2014.

Сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании документов, указанных в части 8 статьи 41 Закона о кадастре.

Согласно части 3 статьи 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, признаются действительными.

Таким образом, оформленные в соответствии с действовавшими до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации требованиями (например, Постановление Совмина СССР от 23 января 1981 г. № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов» и ранее действовавшие аналогичные акты, предусматривающие принятие и утверждение акта о приемке) документы (в том числе архивная копия) являются основаниями для подготовки технического плана, при условии, что такие документы должны были изготавливаться на тот момент, и объект недвижимости не был учтен органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

Вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на объект недвижимости является основанием для государственной регистрации такого права (часть 1 статьи 17 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), при этом, если иное не указано в решении суда, не изменяет порядка государственного кадастрового учета в отношении такого объекта недвижимости, предусмотренного Законом о кадастре, в частности статьей 41 Закона о кадастре.

Вместе с тем, если судебным актом признано право собственности на самовольную постройку, созданную без получения на это необходимых разрешений, такой судебный акт может являться основанием для подготовки технического плана.

Особенности государственного кадастрового учета помещений, расположенных в многоквартирном доме (часть 4.1 статьи 25 Закона о кадастре), также не изменяют правила, предусмотренные частью 8 статьи 41 Закона о кадастре.

Согласно части 11.1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации после окончания строительства объекта капитального строительства лицо,

осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

Необходимо также отметить, что правоотношения, возникающие между продавцом (застройщиком) и покупателем объекта недвижимости, регулируются гражданским законодательством, в частности статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С учетом частей 2, 13 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть представлена органом, выдавшим такое разрешение, или органом, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора.

Кроме того, сведения об объекте недвижимости необходимые для подготовки технического плана, могут быть запрошены в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности в порядке, предусмотренном статьей 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

Дополнительно отмечаем, что сведения об адресе объекта недвижимости, указываются в техническом плане на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости.

И.о. директора  
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий