

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии» по
Тюменской области
(филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области)

ПРОТОКОЛ

совещания с представителями кадастровых инженеров

27.05.2015

№ 2-кл

г. Тюмень

Присутствовали:

Заместитель директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области	С.Н. Веприкова
Заместитель директора – главный технолог филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области	Ю.Ю. Стробыкина
Начальник отдела кадастрового учета № 1 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области	Л.Г. Безгодова
Начальник отдела кадастрового учета № 2 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области	Г.Л. Барнашева
Представитель СРО НП «ТПКИ»	Л.Н. Ароян
Представитель СРО НП «ТПКИ»	И.М. Костарева
Представитель СРО НП «ТПКИ»	О.В. Белова
Руководитель Тюменского подразделения СРО НП «Кадастровые инженеры»	Н.В. Калюкина
Представитель СРО НП «Кадастровые инженеры»	Н.В. Лукьянова
Заместитель директора по технической инвентаризации Тюменского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»	А.Г. Деньгин
Заместитель директора по правовым и организационным вопросам Тюменского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»	А.М. Смирнова

Рассмотренные вопросы и принятые решения:

1. Подготовка документов для постановки на государственный кадастровый учет объектов индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон 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 1 января 2013 года технического паспорта таких объектов недвижимости. 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 16 к подготовке технического плана здания утверждены приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2010 № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке» (далее – Приказ от 01.09.2010 № 403), если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации объектов недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта, сведения о здании указываются в техническом плане на основании декларации об объекте недвижимости, подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке такой декларации.

В соответствии с частью 10 статьи 41 Закона о кадастре, форма декларации и требования к ее подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Форма декларации об объекте недвижимости и требования к ее подготовке утверждены приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 13.12.2010 № 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке» (далее – Приказ от 13.12.2010 № 628).

Исходя из вышеизложенного, если для строительства объекта недвижимости в соответствии с законодательством в области градостроительной деятельности требуется разработка проектной документации, получение соответствующего разрешения на строительство и последующий ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, то технический план такого объекта недвижимости должен быть подготовлен кадастровым инженером на основании таких документов, а не на основании декларации об объекте недвижимости.

Частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен перечень случаев, в которых для осуществления строительства, реконструкции объектов не требуется выдача разрешения на строительство, и как следствие (часть 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации), не выдается разрешение на ввод в эксплуатацию.

В соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 1 марта 2018 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи. Согласно части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства.

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.

Кроме того, Законом о кадастре не предусмотрено, что факт подготовки кадастровым инженером технического плана здания с назначением «жилой дом» на основании декларации об объекте недвижимости по умолчанию подтверждает, что данный жилой дом является индивидуальным жилым домом, на который в соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» не требуется получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, во исполнение требований части 8 статьи 41 Закона о кадастре, пункта 16 требований Приказа от 01.09.2010 № 403, кадастровый инженер обязан оценить соответствие представленных заказчиком кадастровых работ документов установленным требованиям, наличие в данных документах полной информации, необходимой для подготовки технического плана, обосновать использование таких документов. При изготовлении технического плана здания (индивидуального жилого дома), кадастровый инженер должен использовать документы, содержащие информацию о том, что здание является индивидуальным жилым домом, которые подлежат включению в состав Приложения к техническому плану, в разделе «Заключение кадастрового инженера» обосновать подготовку технического плана на основании декларации об объекте недвижимости, в связи с тем, что здание является индивидуальным жилым домом со ссылкой на подтверждающие этот факт документы, используемые кадастровым инженером.

В соответствии с пунктом 29 части 2 статьи 7 Закона о кадастре в государственный кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения о наименовании здания, сооружения, определяемом порядком ведения государственного кадастра недвижимости, при наличии такого наименования.

В соответствии с пунктом 12 требований Приказа от 13.12.2010 № 628 в строке «Наименование (здания, сооружения)» указывается наименование объекта недвижимости (если оно имеется).

Таким образом, в случае если объект недвижимости является индивидуальным жилым домом, возможно указывать такую информацию в техническом плане и в декларации об объекте недвижимости в качестве наименования.

В качестве дополнительного подтверждения того, что здание является индивидуальным жилым домом, могут быть использованы сведения о разрешенном использовании земельного участка, однозначно предусматривающем строительство такого дома (например, «для индивидуального жилищного строительства», «малоэтажная жилая застройка»).

Кроме того, при подготовке технического плана здания, в соответствии с пунктом 16 требований Приказа от 01.09.2010 № 403, могут использоваться иные документы, предусмотренные федеральными законами, например, разрешение на строительство индивидуального жилого дома, технический паспорт индивидуального жилого дома (изготовленный, в т.ч. после 01.01.2013, в рамках государственного учета жилищного фонда в соответствии с частью 4 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»), копии которых включаются в состав Приложения к техническому плану.

2. Подготовка документов для постановки на государственный кадастровый учет жилых помещений в зданиях, не являющихся индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре, 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, 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 1 января 2013 года технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 года 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 помещения, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.11.2010 № 583, если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется

изготовление или принятие указанных выше документов, сведения о помещении указываются в техническом плане на основании декларации, подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке Декларации.

В соответствии с частью 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, **жилым домом** признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объект **индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, **многоквартирным домом** признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации **жилые дома блокированной застройки** – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В соответствии с частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации **жилым помещением** признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации **квартирой** признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Исходя из вышеизложенного жилой дом, в котором расположены жилые изолированные помещения не является индивидуальным жилым домом, а обладает признаками многоквартирного дома либо признаками жилого дома блокированной застройки, на которые в соответствии с градостроительным законодательством

требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

В соответствии со Сводом правил «Дома жилые многоквартирные Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001» СП 55.13330.2011, утвержденным приказом Минрегиона России от 27.12.2010 № 789, при постановке на государственный кадастровый учет жилых помещений в жилом доме следует руководствоваться следующим:

– если жилые изолированные помещения расположены в здании (жилом доме) с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования, такой дом является жилым домом блокированной застройки. При этом жилой домом блокированной застройки:

не имеет помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков;

не имеет общих входов, вспомогательных помещений, чердаков;

имеет самостоятельные системы вентиляции;

имеет самостоятельные системы отопления или индивидуальные вводы и подключения к внешним тепловым сетям;

– если жилые изолированные помещения расположены в здании, не отвечающем условиям жилого дома блокированной застройки, имеющие самостоятельные выходы либо на один земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования, такой дом является многоквартирным домом.

Таким образом, в случае если предполагается осуществить постановку на государственный кадастровый учет жилого помещения, при этом в ГКН содержатся сведения о здании с назначением «жилой дом», и такой дом обладает признаками жилого дома блокированной жилой застройки, то технический план помещения должен быть подготовлен на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В случае, если предполагается осуществить постановку на государственный кадастровый учет жилого помещения, при этом в ГКН содержатся сведения о здании с назначением «жилой дом», и такой дом обладает признаками многоквартирного дома, то постановке на государственный кадастровый учет помещений в таком здании должен предшествовать учет изменений здания в части назначения с предоставлением документа, подтверждающего в соответствии с

федеральным законом (п. 10 ч. 1 ст. 22 Закона о кадастре) изменение назначения здания (разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома), технический план помещения должен быть подготовлен на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Подготовка технических планов объектов недвижимости с использованием Постановления Правительства Тюменской области от 10.04.2012 № 131-п.

Документы, на основании которых может быть подготовлен технический план здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, установлены частью 8 статьи 41 Закона о кадастре.

Требования к подготовке технического плана здания, сооружения, содержат более четкие рекомендации, в каких случаях технический план может быть подготовлен на основании декларации (если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов).

Частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен перечень случаев, в которых для осуществления строительства, реконструкции объектов не требуется выдача разрешения на строительство, и как следствие (часть 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации), не выдается разрешение на ввод в эксплуатацию. Дополнительный перечень случаев, для которых получение разрешения на строительство не требуется, регламентирован Постановлением Правительства Тюменской области от 10.04.2012 № 131-п «Об утверждении перечня случаев, для которых получение разрешения на строительство не требуется».

В случаях, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности, когда не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения о соответствующем объекте недвижимости указываются в техническом плане здания, сооружения или помещения на основании декларации, при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо обосновать подготовку технического плана на основании декларации об объекте недвижимости, в том числе со ссылками на нормы статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо Постановления Правительства Тюменской области от 10.04.2012 № 131-п.

Пунктами 11-14 Постановления Правительства Тюменской области от 10.04.2012 № 131-п установлены конкретные организации – застройщики при строительстве объектов, на которые не требуется получение разрешения на строительство. При строительстве таких объектов иными застройщиками Постановление Правительства Тюменской области от 10.04.2012 № 131-п не подлежит применению.

Кроме того, следует учитывать, что случаи, предусмотренные пунктами 11 - 14 Постановления Правительства Тюменской области от 10.04.2012 № 131-п, не распространяются на случаи строительства соответствующих объектов территориальными сетевыми организациями, организациями, осуществляющими

холодное водоснабжение и (или) водоотведение, организациями, осуществляющими горячее водоснабжение, газораспределительными организациями, теплоснабжающими и теплосетевыми организациями, если они действуют в качестве подрядчика на основании договора строительного подряда в соответствии со статьей 740 Гражданского кодекса Российской Федерации, не являющегося договором на технологическое присоединение, а также на случаи, если строительство (реконструкция) объектов такими лицами осуществляется в целях, не связанных с осуществлением ими их естественно-монопольного вида деятельности.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» утвержден перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов. Вместе с тем данное постановление не устанавливает перечень объектов, для которых получение разрешения на строительство не требуется, следовательно, не может служить основанием подготовки технического плана с использованием декларации об объекте недвижимости.

4. О расширении возможностей интернет - портала государственных услуг Росреестра (www.rosreestr.ru) с 01.06.2015.

С 01.06.2015 расширяются возможности интернет – портала государственных услуг Росреестра (www.rosreestr.ru), в результате которых заявители могут в электронном виде, посредством интернет – портала государственных услуг Росреестра (www.rosreestr.ru), подать следующие виды заявлений:

- Заявление о постановке на государственный кадастровый учет (в отношении земельного участка, здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства);
- Заявление о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости (в отношении характеристик земельного участка, здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства);
- Заявление о государственном кадастровом учете изменении адреса правообладателя объекта недвижимости;
- Заявление об исправлении кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости (в отношении земельного участка, здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства);
- Заявление о снятии с государственного кадастрового учета объекта недвижимости (в отношении земельного участка, здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства);

- Заявление об исправлении технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости (в отношении земельного участка, здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства);
- Заявление об исправлении технической ошибки в сведениях о границах;
- Заявление о приеме дополнительных документов к ранее представленному заявлению о государственном кадастровом учете.

Заместитель директора – главный технолог филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области

Ю.Ю. Стробыкина

Представитель СРО НП «ТПКИ»

И.М. Костарева

Руководитель
подразделения по Тюменской области
СРО НП «Кадастровые инженеры»

Н.В. Калюкина