

Министерство экономического развития Российской Федерации

<http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/about/structure/deprealty/201403286>

Письмо № Д23и-1464 от 03.06.2013 г. по вопросам, связанным с подготовкой технических планов

Тип документа:

Дата документа: 28 марта 2014 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение по вопросам, связанным с подготовкой технических планов, 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, а также практики его применения.

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

Требования к подготовке технического плана установлены статьей 41 Закона о кадастре. При этом частью 10 статьи 41 Закона о кадастре предусмотрено, что форма и требования к подготовке технического плана устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Учитывая изложенное, при оформлении технического плана его содержание должно отвечать требованиям к подготовке текстовой и графической частей межевого плана, установленным статьей 41 Закона о кадастре, а также Требованиями к подготовке технического плана установленными Минэкономразвития России.

Действующим законодательством не установлен запрет на размещение здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на нескольких земельных участках.

Законом о кадастре не предусмотрены основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета или отказа в осуществлении государственного кадастрового учета в связи с размещением здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на нескольких земельных участках.

Требованиями к подготовке технического плана здания, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 (далее – Требования к подготовке технического плана здания), установлен порядок заполнения соответствующих разделов технического плана здания в случае, если такое здание расположено на нескольких земельных участках. Согласно пункту 38 Требований к подготовке технического плана здания, если здание расположено на нескольких земельных участках, в соответствующей строке графы «3» таблицы раздела «Характеристики здания» через запятую указываются кадастровые номера всех таких земельных участков.

Если выявленное при подготовке технического плана пересечение контура здания с границами земельного участка, а также нахождение земельного участка, на котором находится здание, по сведениям государственного кадастра недвижимости в другом кадастровом квартале, является следствием наличия ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости о

местоположении границ такого земельного участка, то в данном случае, по мнению Департамента недвижимости, в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» должно быть приведено обоснование причин, приведших к вышеуказанным несоответствиям нахождения земельного участка его фактическому местонахождению.

По мнению Департамента недвижимости, указание в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» таких сведений: «Выявлено, что здание выходит (пересекает) границу земельного участка, не объясняет причины такого пересечения (контур здания выходит на земли общего пользования, контур здания располагается на нескольких земельных участках, при определении местоположения границ земельного участка допущена (отсутствует) кадастровая ошибка и др.).

Таким образом, в соответствующей строке графы «3» таблицы раздела «Характеристики здания» технического плана здания должны указываться кадастровые номера всех земельных участков, на которых по сведениям государственного кадастра недвижимости расположено такое здание. При этом отсутствие в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» информации о несоответствии внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о местоположении границ таких земельных участков их фактическому местоположению, выявленном при выполнении кадастровых работ, не может являться основанием для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета такого здания.

Согласно части 4 статьи 41 Закона о кадастре в графической части технического плана здания, сооружения или объекта незавершенного строительства воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке.

Использование кадастровой выписки о земельном участке при подготовке технического плана, предусмотрено пунктом 11 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 г. № 693 (далее – Требования к подготовке технического плана сооружения), пунктом 12 Требований к подготовке технического плана здания, пунктом 12 Требований к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 10 февраля 2012 г. № 52 (далее – Требования к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства).

Вместе с тем, согласно части 4 статьи 14 Закона о кадастре кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные Законом о кадастре сведения об объекте недвижимости.

В связи с этим, по мнению Департамента недвижимости, использование при подготовке технического плана кадастрового паспорта вместо кадастровой выписки о земельном участке, при условии отсутствия иных оснований, не должно являться основанием для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета.

Пунктом 40 Требований к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства, пунктом 37 Требований к подготовке технического плана сооружения, пунктом 39 Требований к подготовке технического плана здания предусмотрено, что сведения об адресе объекта недвижимости вносятся в технический план на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости. При этом копия такого акта включается в состав приложения к техническому плану.

Порядок внесения в технический план сведений об адресе объекта недвижимости в случае отсутствия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости, установлен пунктом 40 Требований к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства, пунктом 37 Требований к подготовке технического плана сооружения, пунктом 39 Требований к подготовке технического плана здания.

Отсутствие вышеуказанного акта (справки) не является основанием для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета.

Необходимо отметить, что согласно части 3 статьи 16 Закона о кадастре государственный кадастровый учет в связи с изменением любых указанных в пунктах 7, 10 - 17 части 2 статьи 7 Закона о кадастре сведений (в том числе сведений об адресе объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса об описании местоположения объекта недвижимости) также осуществляется на основании соответствующих документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия.

При этом частью 8 статьи 15 Закона о кадастре установлено, что орган государственной власти или орган местного самоуправления в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия им в пределах его компетенции решения, в связи с которым требуется внесение изменений в указанные в пунктах 7, 13, 14, 15 или 16 части 2 статьи 7 Закона о кадастре кадастровые сведения, представляет в орган кадастрового учета копию такого решения.

Законом о кадастре не предусмотрено возможности осуществления государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости в связи с изменением адреса объекта недвижимости или описания его местоположения на основании заявления.

Вместе с тем, по мнению Департамента недвижимости, заинтересованное лицо, действующие в силу полномочий, основанных на акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, принявшего решение об изменении адреса объекта недвижимости или описания его местоположения, может представить в орган кадастрового учета документы, необходимые для государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости.

При этом необходимо отметить, что в Законе о кадастре отсутствуют основания для приостановления или отказа в осуществлении государственного кадастрового учета по причине не соответствия адреса земельного участка и адреса расположенного на таком земельном участке объекта недвижимости.

Статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что:

- строительство это создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
- реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 7 Закона о кадастре в государственный кадастр недвижимости вносятся также следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого, реконструкции которого или иного соответствующего законодательству

Российской Федерации действия с которым (далее – преобразуемый объект недвижимости) был образован другой объект недвижимости (далее – образование объекта недвижимости).

Таким образом, при вводе построенного здания или сооружения в эксплуатацию, по мнению Департамента недвижимости, происходит создание новых объектов недвижимости. В связи с чем, в указанном случае осуществляется постанова на государственный кадастровый учет созданного объекта недвижимости.

По мнению Департамента недвижимости, объект незавершенного строительства при постановке на государственный кадастровый учет созданного объекта является преобразуемым объектом недвижимости. Снятие с учета такого объекта недвижимости осуществляется в порядке, установленном частью 3 статьи 24 Закона о кадастре, без заявления в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации прав на соответствующее здание, сооружение.

В случае, если в результате реконструкции объекта недвижимости происходит образование других объектов недвижимости, то в орган кадастрового учета представляется заявление и необходимые для постановки на государственный кадастровый учет документы, указанные в статье 22 Закона о кадастре, в том числе технические планы в отношении каждого образованного объекта недвижимости.

В случае если в результате реконструкции объекта недвижимости были изменены его параметры, указанные в статье 7 Закона о кадастре, то в орган кадастрового учета представляется заявление об осуществлении государственного кадастрового учета изменений и необходимые для осуществления того учета документы, предусмотренные статьей 22 Закона о кадастре, в том числе технический план.

В случае сноса здания и возведения на его месте нового здания вначале осуществляется снятие с государственного кадастрового учета снесенного здания, а затем постанова на государственный кадастровый учет вновь созданного здания. При этом необходимо отметить, что в Законе о кадастре отсутствуют основания для приостановления государственного кадастрового учета или отказа в осуществлении государственного кадастрового учета по причине пересечения контура здания, выявленного при осуществлении его государственного кадастрового учета, с контуром здания, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости.

Пунктом 45 Требований к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства предусмотрено, что сведения об индивидуальном наименовании сооружения, строительство которого не завершено, вносятся в соответствующую строку графы «3» таблицы «Характеристики объекта незавершенного строительства» в случае наличия таких сведений в проектной документации, на основании которой сведения об объекте незавершенного строительства указываются в данном техническом плане. При отсутствии в указанных документах сведений об индивидуальном наименовании сооружения, в соответствующей строке проставляется знак «→» (прочерк).

В Требованиях к подготовке технического плана здания отсутствуют положения, предусматривающие внесение в технический план здания сведений об индивидуальном наименовании здания.

В соответствии с пунктом 13 Требований к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства в случае, если заявление о государственном кадастровом учете объекта незавершенного строительства представляется в орган кадастрового учета в виде бумажного документа, технический план также оформляется в виде бумажного документа и в электронной форме на электронном носителе. При этом технический план в форме электронного документа, заверенного электронной подписью кадастрового инженера, и в

электронной форме оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

XML-схемы, использующиеся для формирования XML-документов, считаются введенными в действие с момента размещения на официальном сайте органа кадастрового учета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.rosreestr.ru.

Представление технического плана в электронной форме в ином формате нормами действующего законодательства в области регулирования кадастровых отношений не предусмотрено.

При этом необходимо отметить, что независимо от формы представления технический план это один и тот же документ, представленный в разных формах. Кроме того, действующим законодательством не предусмотрено представление в орган кадастрового учета нескольких технических планов для осуществления государственного кадастрового учета одного объекта недвижимости.

Учитывая изложенное, представляемые в орган кадастрового учета формы технического плана (в виде бумажного документа и в электронной форме на электронном носителе) должны быть идентичны по содержанию.

Основания для принятия решения о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета и решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета установлены статьями 26 и 27 Закона о кадастре. Необходимо отметить, что решение об отказе в осуществлении государственного учета на основании пункта 2 части 2 статьи 27 Закона о кадастре принимается в случае, если заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям Закона о кадастре.

При этом необходимо отметить, что Законом о кадастре требования к форме и содержанию технического паспорта не установлены. Таким образом, орган кадастрового учета, не вправе принимать решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета в связи с не соответствием формы технического паспорта.

Дополнительно сообщаем, что административного порядка признания незаконными решений, принимаемых органом кадастрового учета, Законом о кадастре не предусмотрено. Решения органа кадастрового учета о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или об отказе в осуществлении кадастрового учета могут быть обжалованы в судебном порядке (часть 10 статьи 26 и часть 13 статьи 27 Закона о кадастре).