

Министерство экономического развития Российской Федерации

<http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/about/structure/deprealty/201405205>

Письмо № Д23и-1644 от 14.05.2014 по вопросу подготовки технического плана объекта капитального строительства на основании декларации объекта недвижимости

Тип документа: Письмо
Дата документа: 20 мая 2014 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение некоммерческого партнерства «Организация деятельности кадастровых инженеров» в пределах своей компетенции 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.

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 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. 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 или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта такого объекта недвижимости. 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.

Диспозиция приведенной нормы Закона о кадастре не освобождает кадастрового инженера от необходимости использовать для подготовки технического плана предусмотренные

градостроительным законодательством для соответствующих объектов капитального строительства документы.

Согласно части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществление подготовки 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.

Согласно части 4 статьи 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 191-ФЗ) до 1 марта 2015 г. 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; согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен перечень случаев, в которых для осуществления строительства, реконструкции объектов не требуется выдача разрешения на строительство. (Соответственно, в иных не указанных в Градостроительном кодексе Российской Федерации случаях выдача таких документов требуется.)

Законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности также могут быть определены случаи, когда получение разрешения на строительство не требуется (пункт 5 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Положения части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации применяются также в отношении указанных в ней объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (Закон № 191-ФЗ).

При этом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, признаются действительными (часть 3 статьи 8 Закона № 191-ФЗ).

Таким образом, оформленные в соответствии с действующими до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации требованиями документы (например, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию) при условии, что такие документы должны были изготавливаться на тот момент, являются основаниями для подготовки технического плана.

Таким образом, если действующим законодательством не предусмотрены выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, подготовка проектной документации, отсутствует технический паспорт, изготовленный до 1 января 2013 г., то технический план может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости.

Вместе с тем, учитывая часть 8 статьи 41 Закона о кадастре, если выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предусмотрена действующим законодательством, то использование такого разрешения при подготовке технического плана является обязательным.

Кроме того, следует отметить следующее.

В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

Согласно пункту 6 Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 г. № 921 (действовавшего до 1 января 2013 г.), по заявлениям заинтересованных лиц осуществлялись техническая инвентаризация и государственный технический учет объектов капитального строительства.

В соответствии с пунктом 2 Положения о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Порядок учета, Постановление № 1301), действующего в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации, государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Постановление Совмина СССР от 23 января 1981 г. № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов» и ранее действовавшие аналогичные акты предусматривали принятие и утверждение акта о приемке. Указанные документы (в том числе архивная копия) также могут использоваться при подготовке технического плана, если объект не был учтен или сведения о нем не были переданы органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

В соответствии с частью 1 статьи 45 Закона о кадастре объекты недвижимости государственной кадастровый учет или государственной учет объектов недвижимости, в том числе технический учет, осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Закона о кадастре или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 Закона о кадастре особенностей, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с Законом о кадастре (далее – ранее учтенные объекты недвижимости).

Сведения о ранее учтенных объектах недвижимости с учетом предусмотренной статьей 7 Закона о кадастре состава сведений и содержащие такие сведения документы включаются в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в сроки и в порядке, установленные приказом Минэкономразвития России от 11 января 2011 г. № 1 (далее – Приказ № 1). В срок до 1 января 2013 г. органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, осуществившие до дня вступления в силу Закона о кадастре или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 Закона о кадастре особенностей государственный технический учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, передают в органы кадастрового учета по месту расположения соответствующих объектов недвижимости в порядке, установленном Приказом № 1, заверенные уполномоченными должностными лицами органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации копии технических паспортов соответствующих зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (часть 3 статьи 45 Закона о кадастре).

Таким образом, сведения о ранее учтенных объектах недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости.

В случае отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости внесение таких сведений осуществляется в порядке, установленном частью 7 статьи 45 Закона о кадастре, изготовление технических планов в отношении ранее учтенных объектов недвижимости данным порядком не предусмотрено.

В соответствии с частью 4 статьи 16 Закона о кадастре, никто не вправе требовать иначе как на основании решения суда, в том числе в связи с совершением сделки, от собственника поставленного на учет объекта недвижимости или от иного лица осуществления учета изменений данного объекта недвижимости. При этом, по мнению Департамента недвижимости, реконструкция объекта капитального строительства, повлекшая необходимость учета изменений сведений государственного кадастра недвижимости о таком объекте, должна соответствовать требованиям градостроительного законодательства.

Необходимо отметить также, что приказы Минэкономразвития России: № 805 от 31 декабря 2013 г., № 85 от 25 февраля 2014 г., № 86 от 25 февраля 2014 г., № 87 от 25 февраля 2014 г., № 88 от 25 февраля 2014 г. - были подготовлены в соответствии с требованиями пункта 4.1 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, пункта 6 Правил проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 г., Правилами раскрытия федеральными органами исполнительной власти информации о подготовке проектов нормативных правовых актов и результатах их общественного обсуждения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 2012 г. № 851, и были размещены на Едином портале раскрытия информации о подготовке федеральными органами исполнительной власти проектов нормативных правовых актов и результатах их общественного обсуждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.regulation.gov.ru в целях проведения их независимой антикоррупционной экспертизы и обсуждения с установлением даты окончания срока приема заключений независимых экспертов.

В установленные сроки заключения независимых экспертов в отношении проектов указанных приказов не поступили.