

Письмо № Д23и-5279 от 01.11.2013 г. о некоторых вопросах, связанных с подготовкой технического плана

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение СРО НП от 25 июля 2013 г. 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.

1. О внесении в технический план сведений об адресе здания.

Информации, содержащейся в обращении СРО НП по указанному вопросу, недостаточно для подготовки ответа по существу.

Вместе с тем, согласно пункту 39 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 (далее – Требования):

- сведения об адресе здания вносятся в раздел «Характеристики здания» технического плана здания на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости. Заверенная кадастровым инженером копия такого акта помещается в приложение технического плана здания;
- при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания в соответствующие строки раздела «Характеристики здания» технического плана здания вносится описание местоположения здания с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта, улицы (проспекта, шоссе, переулка, бульвара и т.д.). При этом дополнительно указываются вид муниципального образования (муниципальный район, городской округ, поселение и т.д.) и тип (вид) городского (город, поселок) либо сельского (село, деревня и т.д.) поселения.

Согласно частям 5, 6 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) в соответствии с Законом о кадастре осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. Положения Закона о кадастре не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, предприятий как имущественных комплексов.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации, – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы.

Согласно пункту 6 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон о техническом регламенте) здание – это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Таким образом, несколько зданий в соответствии с Законом о кадастре не могут быть поставлены на государственный кадастровый учет как один объект – комплекс зданий.

Вместе с тем согласно пунктам 28, 34 Требований:

- в случае, если контур здания представляет собой совокупность отдельных обособленных контуров (далее – обособленный контур), в графе «1» таблиц реквизитов «1» и «2» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» технического плана здания приводится номер контура здания (в том числе обособленного контура) в соответствии с его обозначением на чертеже контура здания;
- если контур здания представляет совокупность обособленных контуров, при заполнении таблицы раздела «Описание местоположения здания на земельном участке» сведения о координатах характерных точек каждого обособленного контура отделяются незаполненной строкой.

Таким образом, учитывая, что технический план здания подготавливается на все здание, то, в случае совокупности обособленных контуров здания (а не комплекс зданий), в раздел «Характеристики здания» технического плана здания вносится адрес здания.

2. О государственном кадастровом учете здания.

Как указывалось ранее, в соответствии с Законом о кадастре осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее – объекты недвижимости).

Частями 1, 3 статьи 20 Закона о кадастре установлено, что с заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. При этом от имени собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением о кадастровом учете, в том числе об учете изменений объектов недвижимости, вправе обратиться также их представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом [порядке](#) решением общего собрания указанных собственников.

С заявлениями о постановке на учет объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или любые иные лица.

Таким образом, в случае, если указанные в обращении секции (подъезды) представляют собой совокупность отдельных зданий, то государственный кадастровый учет таких зданий осуществляется в отношении каждого здания отдельно на основании соответствующего заявления о постановке на кадастровый учет, поданного собственником (собственниками) такого здания или любым иным лицом, в том числе застройщиком указанного здания, и документами, необходимыми для осуществления такого учета.

В случае, если указанные в обращении СРО НП секции (подъезды) представляют собой одно здание, то в целях внесения в государственный кадастр недвижимости изменений в сведения о таком здании в орган кадастрового учета с заявлением о кадастровом учете изменений и документами, необходимыми для осуществления такого учета, вправе обратиться лица, установленные частями 1, 3 статьи 20 Закона о кадастре.

При этом, по мнению Департамента недвижимости, при подготовке соответствующего технического плана здания кадастровым инженером может быть указано, в том числе на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, что указанные в обращении секции (подъезды) относятся к совокупности отдельных зданий или одному зданию.

3. О формировании земельного участка.

Информации, содержащейся в обращении СРО НП по указанному вопросу, недостаточно для подготовки ответа по существу (в том числе отсутствует информация об объекте недвижимости, который расположен непосредственно на земельном участке).

При этом, необходимо отметить, что исходя из положений статьи 11.1. Земельного кодекса Российской Федерации земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Как отмечалось ранее, статьей 1 Закона о регистрации предусмотрено, что недвижимое имущество (недвижимость) права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы,

В обращении СРО НП указано, что под дорогой расположен мост, а на мосту – здание, под которым необходимо сформировать земельный участок. Вместе с тем, под мостом понимают искусственное сооружение, возведенное через реку, озеро, овраг, пролив или любое другое физическое препятствие.

С учетом отсутствия в обращении СРО НП информации об объектах местности, расположенных на поверхности земли, невозможно представить более развернутые разъяснения по вопросу формирования земельного участка.

4. О многоконтурном помещении.

Согласно пункту 14 части 2 статьи 2 Закона о техническом регламенте помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

В соответствии с частью 7 статьи 27 Закона о кадастре орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет помещения также в случае, если помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

С учетом изложенного, несмежные помещения (комнаты), расположенные на различных этажах здания (сооружения) или на одном этаже здания (сооружения), обособлены друг от друга, то есть ограничены строительными конструкциями, являются отдельными помещениями, государственный кадастровый учет которых должен осуществляться в порядке, установленном Законом о кадастре.

5. О применении декларации об объекте недвижимости.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации такого объекта недвижимости или технического паспорта на такой объект недвижимости. При отсутствии указанных документов такие сведения, за исключением сведений о местоположении здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке и о местоположении помещения 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 декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости (далее – Декларация).

Согласно пункту 11 Требований к подготовке технического плана помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583, сведения о помещении указываются

в [техническом плане](#) на основе проектной документации на здание (сооружение) или технического паспорта помещения. Копии указанных документов, заверенные подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера, включаются в состав Приложения.

При отсутствии указанных документов сведения о помещении указываются в [техническом плане](#) на основе Декларации. В этом случае Декларация в соответствии [с частью 8 статьи 41](#) Закона является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав Приложения.

По информации Росреестра, по результатам рассмотрения заявления от 18 мая 2013 г. о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости (нежилого помещения; далее – Заявление) органом кадастрового учета принято решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета объекта недвижимости на основании пункта 2 части 2 статьи 27 Закона о кадастре в связи с тем, что представленные для кадастрового учета документы по содержанию не соответствуют требованиям Закона о кадастре (в Декларации, на основании которой подготовлен технический план помещения, указаны документы, не являющиеся документами, устанавливающими право на объект недвижимости).

Вместе с тем, в реквизите «Правоустанавливающие документы на объект недвижимости» Декларации, представленной с Заявлением, в качестве документов, устанавливающих право на нежилое помещение, указаны – договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, датированный 2008 г., постановление администрации города N, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, передаточный акт и справка, датированная 2010 г. Кроме того, в вышеуказанном договоре участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, датированным 2008 г., имеется ссылка на разрешение на строительство, утвержденное постановлением администрации города N.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного Кодекса 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.

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

В рассматриваемом в обращении СРО НП случае установлено, что выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предусмотрена действующим законодательством и технический план должен быть подготовлен кадастровым инженером на основании документов, указанных в реквизите «Правоустанавливающие документы на объект недвижимости» Декларации, представленной с Заявлением, а не на основании Декларации.

Вместе с тем, постановлением Правительства Российской Федерации от 1 марта 2013 г. № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», вступившим в силу с 12 марта 2013 г., установлено, что документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных [частью 3 статьи 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, является технический план, подготовленный в соответствии с требованиями [статьи 41](#) Закона о кадастре.

Таким образом, повторное изготовление технического плана на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с указанной даты, по мнению Департамента недвижимости, нецелесообразно.

С учетом изложенного, по мнению Департамента недвижимости, в случае, если разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано уполномоченным органом до 12 марта 2013 г., то подготовка технического плана должна осуществляться на основании, в том числе проектной документации и (или) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В случае, если разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано после 12 марта 2013 г., то технический план может быть подготовлен на основании проектной документации или Декларации.

Кроме того сообщаем, что в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 22 Закона о кадастре с 1 января 2013 г. для постановки на государственный кадастровый учет здания, сооружения вместо технического плана может представляться копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Правило [пункта 3 части 1 статьи 22](#) Закона о кадастре в части возможности представления копии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию вместо технического плана данного объекта применяется при условии, если Разрешение выдано после дня вступления в силу Закона о кадастре (часть 7 статьи 47 Закона о кадастре).

При этом, в соответствии с частями 1, 2 статьи 43 Закона о кадастре положения Закона о кадастре в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства применяются с 1 января 2013 г.

Таким образом, возможность представления для постановки на государственный кадастровый учет здания, сооружения копии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию вместо технического плана применяются с 1 января 2013 г.

Вместе с тем, в настоящее время форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698. Однако в составе сведений Разрешения, отсутствуют сведения о зданиях и сооружениях, предусмотренные статьей 7

Закона о кадастре, что в свою очередь не позволяет в соответствии с частью 3 статьи 1 Закона о кадастре определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи.

При этом, принят приказ Госстроя от 8 апреля 2013 г. № 115/ГС «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы на ввод объекта в эксплуатацию», в соответствии с которым форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию содержит сведения, необходимые для государственного кадастрового учета здания, сооружения без участия правообладателя. В настоящее время обеспечивается Госстроем его государственная регистрация в Минюсте России.

При этом обращаем внимание, что кадастровый инженер несет ответственность за качество выполняемых кадастровых работ, в частности пунктом 4 части 7 статьи 29 Закона о кадастре предусмотрено аннулирование квалификационного аттестата кадастрового инженера, в случае принятия более чем десять раз в течение календарного года органом кадастрового учета решений об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, связанным с грубым нарушением кадастровым инженером требований, установленных Законом о кадастре, к выполнению кадастровых работ или оформлению соответствующих документов, подготовленных в результате таких работ (за исключением случаев, если такие решения были признаны недействительными в судебном порядке).

Кроме того, за внесение заведомо ложных сведений, в том числе и в технический план, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния, лицо, осуществляющее кадастровую деятельность, несет административную ответственность (часть 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).