

Письмо от 29.11.2013 № ОГ-Д23-15744 о подготовке технического плана многоквартирного дома, Декларации об объекте недвижимости, определении площади помещения

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение от 30 октября 2013 г., поступившее на портал Минэкономразвития России, по вопросам, связанным с подготовкой технического плана многоквартирного дома и декларации об объекте недвижимости (далее – Декларации), 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 подготовке технического плана многоквартирного дома.

В соответствии с частями 4, 4.1 статьи 25, частями 8, 11 статьи 41 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) если здание или сооружение не поставлено на государственный кадастровый учет, постановка на государственный кадастровый учет помещения, расположенного в таком здании или сооружении, осуществляется при условии одновременной постановки на государственный кадастровый учет такого здания или сооружения. В этом случае представляются одно заявление о постановке на государственный кадастровый учет указанного помещения и такого здания или сооружения и необходимые для кадастрового государственного кадастрового учета документы. Правила настоящей части не применяются при осуществлении кадастрового учета жилых помещений в многоквартирном доме.

Орган кадастрового учета при постановке на учет многоквартирного дома осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме).

Форма и требования к подготовке технического плана здания утверждены приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 (далее – технический план здания). Однако, действующая форма технического плана здания не позволяет одновременно отразить сведения о многоквартирном доме и помещениях в нем.

Таким образом, технический план многоквартирного дома не содержит информацию, необходимую для осуществления кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

В настоящее время Департаментом недвижимости разрабатывается проект приказа Минэкономразвития России «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403», которым предусматривается внесение изменений в форму технического плана здания и реализуется возможность подготовки технического плана многоквартирного дома, содержащего одновременно сведения о помещениях в таком многоквартирном доме, в том числе составляющих общее имущество такого многоквартирного дома.

Планируемая дата вступления в силу вышеуказанных изменений – 30 июня 2014 года.

До внесения соответствующих изменений в нормативные правовые акты, устанавливающие форму и требования к подготовке технического плана здания, по мнению Департамента недвижимости, для целей государственного кадастрового учета многоквартирного дома и помещений в нем возможно представление в орган кадастрового учета технического плана здания и технических планов помещений, расположенных в таком многоквартирном доме. В указанном случае государственный кадастровый учет многоквартирного дома и помещений в нем будет осуществляться одновременно.

Необходимо отметить, что позиция Росреестра совпадает с мнением Департамента недвижимости по указанному вопросу.

2. О подготовке технического плана помещения и заполнении декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация).

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.

Согласно пункту 11 Требований к подготовке технического плана помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583 (далее – технический план помещения), 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 [частью 8 статьи 41](#) Закона является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав Приложения.

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.

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

Таким образом, в случае, если выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предусмотрена действующим законодательством, то технический план должен быть подготовлен кадастровым инженером на основании таких документов, а не на основании Декларации.

Вместе с тем, обязанность кадастрового инженера принять все доступные меры по получению проектной документации и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Законом о кадастре не предусмотрена, равно как 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, 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.

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, Минстроем России принят приказ «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы на ввод объекта в эксплуатацию», в соответствии с которым форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию должна содержать сведения, необходимые для государственного кадастрового учета здания, сооружения без участия правообладателя. В настоящее время обеспечивается Минстроем России 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).

3. Об определении площади помещения.

Согласно части 10 статьи 41 Закона о кадастре установлено, что [требования](#) к определению площади здания или помещения устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Требования к определению площади здания, помещения утверждены приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2011 г. № 531 (далее – Требования к определению площади здания, помещения).

Согласно пункту 1 Требований к определению площади здания, помещения площадь и общая площадь здания определяются как площадь простейшей геометрической фигуры (прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник и т.п.) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур.

Пунктом 5 Требований к определению площади здания, помещения установлено, площадь помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола.

Кроме того, как указывалось ранее, в части 8 статьи 41 Закона о кадастре перечислены документы, на основании которых в техническом плане указываются сведения о помещении.

Следует отметить, что согласно пунктами 23, 30 Требований к техническому плану помещения установлено, что значение площади помещения в техническом плане указывается в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра. При этом при проведении кадастровых работ площадь помещения не вычисляется, соответствующая строка графы «3» [таблицы](#) раздела «Характеристики помещения» заполняется в соответствии со сведениями об общей площади помещения, указанными в разрешении на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации, техническом паспорте или Декларации.

Вместе с тем, по мнению Департамента недвижимости, в случае расхождения сведений об общей площади помещения, содержащихся в указанных в пункте 12 Требований к техническому плану документах, и полученных кадастровым инженером при определении площади помещения в ходе натурного его обследования, [в разделе](#) «Заключение кадастрового инженера» кадастровым инженером может быть сделана отметка о наличии таких расхождений с указанием фактической площади помещения.