

Министерство экономического развития Российской Федерации

<http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/about/structure/deprealty/201405206>

Письмо № ОГ-Д23-3272 от 06.05.2014 по вопросу государственного кадастрового учета объектов индивидуального жилищного строительства

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

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение 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 г. 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.

Согласно пункту 12 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403:

- сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании разрешения на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации или технического паспорта здания. Копии указанных документов, заверенные подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера, включаются в состав приложения технического плана;
- при отсутствии указанных документов сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем здания. В этом случае декларация в соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав приложения технического плана;
- если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии, заверенные подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера, также включаются в состав приложения технического плана.

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.

Так, Градостроительный кодекс Российской Федерации устанавливает 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.)

Согласно части 4 статьи 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» 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.

При этом в соответствии с частью 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.

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, что в отношении объектов индивидуального жилищного строительства градостроительное законодательство Российской Федерации не освобождает от необходимости получения разрешения на строительство, органу кадастрового учета, в том числе в целях разрешения возникающих вопросов в процессе рассмотрения представленных на государственный кадастровый учет документов для учета такого созданного объекта индивидуального жилищного строительства, технический план в отношении которого подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, следует запрашивать в соответствующем уполномоченном органе сведения относительного выданного им разрешения на строительство самостоятельно.