

Филиал
федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Оренбургской области
(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Оренбургской области)

Кадастровым инженерам

Директорам
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

(по электронной почте)

№ _____ от _____

На _____ от _____

О направлении разъяснений¹

Уважаемые господа!

В целях информирования и оказания консультационно-методической помощи доводим до вашего сведения информацию о документах-основаниях составления технического плана в отношении здания, если год завершения строительства до 30.12.2004 (до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации – далее ГрК РФ)¹.

Согласно ч. 10 ст. 40 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (далее – Закон): **«Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости».**

Закон перечисляет случаи, при которых осуществление кадастрового учета может быть осуществлено без необходимости проведения одновременной государственной регистрации прав:

– если государственный кадастровый учет (далее – ГКУ) осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, в порядке, предусмотренном **статьей 19** Закона;

– если изменяются основные характеристики объекта (описание местоположения объекта недвижимости, его площадь, кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание и др.).

Приказом Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр² утверждена форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, неотъемлемой частью которого является технический план.

Согласно ч. 8 ст. 24 Закона, сведения о здании, за исключением сведений о

¹ Введен Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

² «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

местоположении здания на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (контура здания), допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 ГрК РФ.

Если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 настоящей статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.³

В соответствии с ч. 1 ст.71 Закона в случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимого имущества сведения о здании или сооружении (за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимого имущества на земельном участке и об их площади, площади застройки) указываются в техническом плане также на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 года.

Таким образом, в силу положений действующего законодательства вышеперечисленные документы являются необходимыми для осуществления ГКУ и составления технического плана.

При этом имеют быть случаи, когда необходимо осуществить кадастровый учет здания (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства), год завершения строительства которого – до 30.12.2004⁴, в связи с чем, считаем возможным отметить следующее.

В настоящее время возведение объектов капитального строительства регулируется нормами ГрК РФ, который в том числе, предусматривает выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. До вступления в силу ГрК РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ ввод объектов в эксплуатацию осуществлялся по ранее действующему законодательству.

Согласно ч. 3 ст. 8 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 191-ФЗ *«Разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные физическим или юридическим лицам до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, признаются действительными».*

До Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) действовал Градостроительный кодекс Российской Федерации от 07.05.1998 № 73-ФЗ (далее – ГрК РФ от 1998 г.) согласно которому:

³ Ч. 11 ст. 24 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

⁴ До вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации.

– *«Строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, их частей осуществляются на основе проектной документации - графических и текстовых материалов, определяющих объемно - планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта указанных объектов, а также благоустройства их земельных участков»* (ч. 1 ст. 61 ГрК РФ от 1998 г.);

– *«Утвержденная в установленном порядке проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство»* (ч. 5 ст. 61 ГрК РФ от 1998 г.);

– *«Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории»* (ч. 1 ст. 62 ГрК РФ от 1998 г.);

– *«Разрешение на строительство выдается при наличии утвержденной проектной документации. Разрешение на строительство и утвержденная проектная документация подлежат регистрации органами местного самоуправления»* (ч.2 ст. 62 ГрК РФ от 1998 г.);

– *«Контроль за осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов недвижимости в соответствии с разрешением на строительство, а также градостроительными регламентами, со строительными нормами и правилами возлагается на соответствующие органы архитектуры и градостроительства и органы государственного архитектурно-строительного надзора Российской Федерации»* (ч. 12 ст. 62 ГрК РФ от 1998 г.).

До ГрК РФ от 1998 года действовали Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17.11.1995 № 169-ФЗ, Закон Российской Федерации «Об основах градостроительства в Российской Федерации» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992, N 32, ст. 1877), которые также предусматривали необходимость подготовки проектной документации и ввода объекта в эксплуатацию.

До принятия вышеперечисленных актов действовали Постановления Совмина СССР.

Так, согласно ч. 1 Постановления Совмина СССР от 15.09.1962 № 949 «О порядке приемки в эксплуатацию законченных строительством предприятий зданий и сооружений» (далее – Постановление № 949) вновь построенные или реконструированные предприятия, здания и сооружения подлежат обязательной приемке в эксплуатацию государственными приемочными комиссиями.

В последующем Постановление № 949 было отменено рядом других изданных Советом Министров СССР подзаконных актов.

В свою очередь, в соответствии с пунктами 1, 8 Постановления Совмина СССР от 23.01.1981 № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов» (далее – Постановление № 105) объекты, законченные строительством (реконструкцией, расширением) в соответствии с утвержденным проектом и подготовленные к эксплуатации, предъявляются заказчиком (застройщиком) к приемке государственными приемочными комиссиями. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов государственными приемочными комиссиями оформляется актами.

В соответствии с Постановлением № 105 издан приказ Министра обороны СССР от 14.04.1981 № 100 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов»,

согласно которому приемку в эксплуатацию законченных строительством (реконструкцией, расширением) объектов производить в соответствии с указанным Постановлением № 105.

На основании изложенного, акты по приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов, выданные до вступления в силу ГрК РФ, могут быть использованы в качестве документа-основания для подготовки технического плана наравне с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, так как в силу ст. 8 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 191-ФЗ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие ГрК РФ признаются действительными.⁵

И.о. директора филиала



А.В. Моисеев

Исполнитель: Е.В. Вербина,
тел.: (3532) 44-38-22 (доб. 125)
Имя файла: «О направлении разъяснений»

¹ Данный документ подписан электронной подписью уполномоченного должностного лица филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Оренбургской области. Реквизиты «дата» и «исходящий номер документа» указаны в названии файла. Программное обеспечение для проверки легитимности электронной подписи доступно по адресу: <https://www.gosuslugi.ru/pgu/eds/>

⁵ Подобная позиция изложена в письме ФГБУ «ФКП Росреестра» № 10-0571-КЛ от 06.03.2015.