

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru,
<http://www.rosreestr.ru>

08.05.2020 № 18-01815/20@

на № _____ от _____

Генеральному директору
А СРО «Кадастровые
инженеры»

М.И. Петрушиной

info@roscadastre.ru

Управление Росреестра
по Московской области

Уважаемая Марина Ивановна!

Управление кадастровых работ и землеустройства Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев Ваше обращение от 09.04.2020 № 622, сообщает следующее.

1. По вопросу указания в техническом плане года ввода объекта недвижимости в эксплуатацию сообщаем.

Согласно положениям статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) одним из документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, является технический план, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Как следует из приказа Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана, в связи с чем такое разрешение направляется в орган регистрации прав наряду с техническим планом.

Учитывая, что подготовка технического плана для целей получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется до удостоверения выполнения строительства объекта недвижимости, указать в таком техническом плане сведения о годе ввода объекта недвижимости в эксплуатацию не представляется возможным.

В этой связи полагаем, что при постановке объекта недвижимости на кадастровый учет на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию должен быть внесен в Единый государственный реестр недвижимости с учетом сведений, содержащихся в таком разрешении.

Также сообщаем, что Требования к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования).

В силу пункта 21 Требований технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

В соответствии с приказом Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещена XML-схема, используемая для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа (далее – XML-схема).

Согласно XML-схеме:

элемент YearBuilt (год завершения строительства) указывается при отсутствии года ввода в эксплуатацию (по завершении строительства);

элемент YearUsed (год ввода в эксплуатацию по завершении строительства) указывается в соответствии с разрешением на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию. При отсутствии указанного разрешения в соответствующей строке (YearBuilt) приводится год завершения строительства.

Указанные элементы являются условно обязательными атрибутами.

2. По вопросу указания в техническом плане адреса объекта недвижимости сообщаем.

В соответствии с пунктом 43 Требований в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются в том числе такие сведения об объекте недвижимости, как:

адрес здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой виде на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра;

местоположение объекта недвижимости - при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, а также в отношении машино-места.

При этом отмечаем, что, учитывая положения подпункта «б» пункта 8 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221, в отношении зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства (если в соответствии с ГрК для строительства или реконструкции таких объектов требуется получение разрешения на строительство) присвоение

объекту адресации адреса осуществляется в случае (на этапе) выдачи (получения) разрешения на строительство.

По информации, представленной Управлением Росреестра по Московской области (далее – Управление), в целях повышения качества подготавливаемых кадастровыми инженерами документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, письмом Управления от 18.06.2019 № 50-70а-10-5655/19@ в адрес А СРО «Кадастровые инженеры» направлена информация о порядке указания в техническом/межевом плане адресных характеристик объекта недвижимости в соответствии с подпунктом 7 пункта 43 Требований.

3. По вопросу указания в техническом плане специальных условных знаков сообщаем.

Согласно пункту 52 Требований для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с приложением к Требованиям «Специальные условные знаки». При этом Требованиями не установлено обязательное использование в графической части технического плана в «Условных обозначениях» всех условных знаков, содержащихся в указанном приложении.

Таким образом, в каждом конкретном случае при оформлении графической части технического плана используются только необходимые для этого условные знаки.

4. По вопросу, связанному с расхождением сведений о проектной и фактической площади здания, сооружения, указанных в проектной документации и в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, а также о принятии в связи с этим органом регистрации прав решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета сообщаем,

В соответствии с запросом Росреестра по обозначенному вопросу Министром России в письме от 20.01.2016 № 1110-АЧ/06 отметил, что показатели столбцов «По проекту», «Фактически» раздела II разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию могут отличаться, однако пределы допустимых отклонений от проектной документации не установлены и определяются в каждом конкретном случае отдельно.

Одновременно отмечаем, что проектом поправок Правительства Российской Федерации на проект Федерального закона № 841216-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предлагается статью 55 ГрК дополнить частью 6.2, согласно которой отклонение площади объекта капитального строительства, предусмотренной в техническом плане, не более чем на 5 % от площади такого объекта, указанной в проектной документации и разрешении на строительство, не может

являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Предложения Росреестра по результатам рассмотрения указанного проекта поправок направлены в Минстрой России письмом от 12.02.2020 № 14-01168-ГЕ/20.

Заместитель начальника
Управления кадастровых
работ и землеустройства



Д.А. Гудков