



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»  
по Самарской области**

Ленинская ул., д.25а, корпус №1,  
г. Самара, 443020,  
тел./факс (846) 277-74-74, (846) 277-74-88  
E-mail: fgu63@u63.rosreestr.ru  
ОКПО 51885365, ОГРН 1027700485757,  
ИНН/КПП 7705401340/631743001

10.08.2016 № 24533

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О документах, на основании которых в техническом плане указываются сведения о здании, сооружении, помещении, объекте незавершенного строительства

В целях обеспечения соблюдения требований действующего законодательства при выполнении кадастровых работ, а также в связи с возникающими вопросами относительно документов, на основании которых сведения о здании, сооружении, помещении или объекте незавершенного строительства указываются в техническом плане, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области полагает необходимым сообщить следующее.

1. С 04.07.2016 вступили в силу отдельные положения Федерального закона РФ от 04.07.2007 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».

В том числе, с указанной даты вступили в силу изменения, внесенные в часть 8 статьи 41 Федерального закона РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном

кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), определяющую состав документов, на основании которых кадастровым инженером осуществляется подготовка технических планов здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства.

2. Согласно части 8 статьи 41 Закона о кадастре сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, площади застройки, площади таких объектов недвижимости, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости, выданного до 13.07.2015 разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта таких объектов недвижимости.

При этом сведения о здании – объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство, проектной документации таких объектов недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации.

Обращаем внимание, что в соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона РФ от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 01.01.2018 не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию.

В силу требований части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ 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.

Вместе с тем, применительно к объектам индивидуального жилищного строительства, законодательство в области градостроительной деятельности не освобождает застройщика от обязанности получения разрешения на строительство.

В связи с изложенным, использование при подготовке технического плана здания – объекта индивидуального жилищного строительства разрешения на строительство обязательно.

3. В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости, разрешения на строительство, если его получение предусмотрено законодательством в области градостроительной деятельности, или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта такого объекта недвижимости.

Таким образом, если законодательством в области градостроительной деятельности предусмотрена необходимость получения разрешения на строительство, такое разрешение на строительство должно использоваться при подготовке технического плана объекта незавершенного строительства.

В случае подготовки технического плана объекта незавершенного строительства только на основании проектной документации, отсутствие разрешения на строительство должно быть обосновано кадастровым инженером в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана со ссылкой на соответствующую норму закона.

4. Частью 8 статьи 41 Закона о кадастре также предусмотрено, что при отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра (наблюдения) подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке, наряду с проектной документацией допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.

Обращаем внимание, что Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения (РД-11-02-2006), утверждены и введены в действие приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128 (далее – Требования к исполнительной документации).

Согласно пункту 3 Требования к исполнительной документации она представляет собой текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по мере завершения определенных в проектной документации работ.

5. В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре если для строительства, реконструкции сооружения в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдача разрешения на его строительство, реконструкцию и в соответствии с Земельным кодексом РФ допускается размещение такого сооружения на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка или установления сервитута, сведения о сооружении, если такое сооружение является объектом недвижимости, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке или землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения и документа, подтверждающего техническую приемку объекта в эксплуатацию, если разработка проектной документации и такая приемка предусмотрены законодательством Российской Федерации.

При отражении в техническом плане сведений о местоположении сооружения на земельном участке или землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, дополнительно отражаются границы территории,

если сооружение размещено на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с координатами характерных точек границ такой территории, указанными в акте органа местного самоуправления или органа государственной власти, разрешающем размещение данного сооружения, копия которого включается в состав приложения к техническому плану.

Порядок использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута определен Главой V.6 Земельного кодекса РФ.

Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300.

6. 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, и площади помещения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение, изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта помещения или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания или сооружения, в которых расположено помещение, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

Согласно части 2 статьи 25 Жилищного кодекса РФ перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее -

орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения (часть 1 статьи 26 Жилищного кодекса РФ).

В силу пункта 3 части 2 статьи 26 Жилищного кодекса РФ для проведения перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо, представляет в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения перепланируемого жилого помещения, в том числе, подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии (часть 1 статьи 28 Жилищного кодекса РФ).

Таким образом, технический план помещения, в отношении которого осуществлена перепланировка, должен быть подготовлен на основании проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение такой перепланировки.

7. Обращаем внимание, что в силу требований части 8 статьи 41 Закона о кадастре отражение сведений об объекте недвижимости в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем такого объекта недвижимости, возможно только в случае, если в соответствии законодательством в области градостроительной деятельности не требуется изготовление проектной документации или принятие решения о вводе такого объекта недвижимости в эксплуатацию.

Необходимо отметить, что внесенные в часть 8 статьи 41 Закона о кадастре изменения не требуют изменения XML-схемы, используемой для формирования XML-документа – технического плана, утвержденной приказом Росреестра от 25.06.2015 № П/338 «Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, необходимых для представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, в виде технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронных документов».

В связи с чем, при применении требований к подготовке технического плана, устанавливающих перечень документов, на основании которых осуществляется подготовка такого технического плана, необходимо руководствоваться непосредственно положениями части 8 статьи 41 Закона о кадастре.

Данная позиция подтверждена письмом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 15.07.2016 № 10-3020-КЛ.

Директор



А.В. Жуков