

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 16 сентября 2015 г. № 14-09057/15

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение, сообщает.

Согласно пункту 14 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693:

сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении сооружения на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации сооружения, разрешения на ввод в эксплуатацию сооружения или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта сооружения. Копии указанных документов включаются в состав приложения к техническому плану (далее - Приложение);

если в соответствии с ранее действовавшим законодательством в области градостроительной деятельности разрешения на ввод в эксплуатацию линейного сооружения выдавались органами местного самоуправления муниципальных образований, на территории которых расположено линейное сооружение, в состав Приложения включаются копии всех разрешений на ввод в эксплуатацию линейного сооружения;

если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовления или принятия указанных документов, сведения о сооружении указываются в техническом плане на основании декларации (далее - Декларация), подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке Декларации, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений на основании части 10 статьи 41 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре). В указанном случае Декларация в соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав Приложения;

если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав Приложения;

в случае подготовки технического плана на основе проектной документации в состав Приложения включаются копии тех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения.

Согласно части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) 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.

Таким образом, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является следствием получения разрешения на строительство.

Согласно части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

капитального ремонта объектов капитального строительства;

строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

иных случаях, если в соответствии с ГрК РФ, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Согласно пункту 11 статьи 1 ГрК РФ линейные объекты - это линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Статьей 51 ГрК РФ установлено, что для строительства линейных объектов (в отличие от, например, строительства строений и сооружений вспомогательного использования) необходимо наличие разрешения на строительство.

Таким образом, если для строительства объекта недвижимости в соответствии с законодательством в области градостроительной деятельности требуется (требовалась) разработка проектной документации, получение соответствующего разрешения на строительство и последующий ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, то технический план такого объекта недвижимости должен быть подготовлен кадастровым инженером на основании таких документов, а не на основании Декларации.

При этом в случае, если необходимая для подготовки технического плана разрешительная документация безвозвратно утрачена, полагаем возможным изготовление такого технического плана на основании Декларации, а также указание в разделе технического плана "Заключение кадастрового инженера" сведений, обосновывающих подготовку технического плана на основании Декларации (например, реквизиты ответов уполномоченных осуществлять хранение разрешительной документации организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления, уполномоченных на выдачу разрешения на строительство и (или) ввод в эксплуатацию объекта о том, что предусмотренные частью 8 статьи 41 Закона о кадастре документы в их распоряжении отсутствуют), копии таких документов необходимо включить в приложение к техническому плану (аналогичная позиция содержится в письме Минэкономразвития России от 11.07.2014 № Д23и-2432, копия которого доведена до сведения территориальных органов Росреестра, ФГБУ "ФКП Росреестра" и его филиалов).

По вопросу использования сведений государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН), полученных посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения ГКН, для подготовки кадастровым инженером соответствующего документа по результатам выполнения кадастровых работ отмечаем следующее.

В соответствии с утвержденными приказами Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412, от 01.09.2010 № 403, от 29.11.2010 № 583, от 23.11.2011 № 693, от 10.02.2012 № 52 требованиями к подготовке межевого плана, технических планов здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, Требованиями к подготовке акта обследования, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 627, межевой план, технический план, акт обследования составляются на основании сведений ГКН о соответствующем объекте недвижимости в виде кадастровой выписки, кадастрового паспорта или кадастрового плана соответствующей территории - реквизиты данных

документов указываются в соответствующих разделах межевого, технического плана, акта обследования.

Согласно части 1 статьи 14 Закона о кадастре общедоступные сведения, внесенные в ГКН, предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц, в том числе посредством почтового отправления, использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, а также с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, использования иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения ГКН.

Согласно пункту 44 Порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 07.11.2012 № 716, пользователь имеет возможность получить информацию об объекте недвижимости в том числе путем формирования электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью органа кадастрового учета, в виде документов, формы которых установлены в соответствии со статьей 14 Закона о кадастре.

С учетом изложенного, по нашему мнению, кадастровый инженер не ограничен в способах получения сведений, внесенных в ГКН, в том числе в целях использования таких сведений для подготовки соответствующего документа по результатам выполнения кадастровых работ.

В этой связи использование сведений ГКН, полученных путем доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения ГКН (в виде документов, формы которых установлены статьей 14 Закона о кадастре), при подготовке межевых, технических планов, актов обследования не может являться основанием для приостановления/отказа в осуществлении государственного кадастрового учета, т.е. решение о приостановлении/отказе в осуществлении кадастрового учета по такому основанию (при отсутствии иных оснований принятия решений о приостановлении/отказе в осуществлении кадастрового учета) будет, на наш взгляд и по мнению ФГБУ "ФКП Росреестра", принято необоснованно.

При этом причиной возникновения оснований для приостановления или отказа в осуществлении кадастрового учета может в том числе являться неиспользование кадастровым инженером при подготовке межевого или технического плана, акта обследования сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, либо использование неактуальных сведений.

Кроме того, неиспользование при подготовке межевого плана кадастровой выписки о земельном участке, кадастрового плана территории либо использование кадастровой выписки, кадастрового плана территории, содержащих сведения об иных земельных участках, территориях, является нарушением требований Закона о кадастре.

Заместитель начальника Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав
и кадастрового учета
И.В.ДОМРАЧЕВА