

**Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"**

**Письмо  
"О подготовке технических планов"**

от 19 сентября 2014 г.

№ 10-3130-КЛ

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее - Учреждение) доводит до сведения позицию Учреждения относительно подготовки технических планов объектов недвижимости, на которые отсутствует проектная документация, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Федерального закона от 24.07.2007 № 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 года технического паспорта таких объектов недвижимости. 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 или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта такого объекта недвижимости. 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, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в котором расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в котором расположено помещение, а также изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение. 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, а для бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Исходя из разъяснений Минэкономразвития России (письма от 21.10.2013 № Д23и-5101, от 01.11.2013 № Д23и-5279, от 29.11.2013 № ОГ-Д23-15744, от 12.12.2013 № Д23и-5879, от 19.12.2013 № Д23и-5935), Росреестра (письма от 26.11.2013 № 14-08627/13, от 20.03.2014 № 14-03959/14, от 21.03.2014 № 14-04030/14), если для строительства объекта недвижимости в соответствии с законодательством в области градостроительной деятельности требуется 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 об объекте недвижимости.

Однако в субъектах Российской Федерации имеются объекты недвижимости, в отношении которых отсутствует разрешительная и техническая документация, необходимая для подготовки технического плана. В частности это объекты недвижимости, относящиеся к сфере автомобильных дорог, коммунальной сфере и сфере социального обслуживания

муниципалитетов, а также объекты старого жилого фонда. Зачастую на такие объекты недвижимости имеются только выписки из муниципального реестра, планы приватизации, не зарегистрированные договора о приватизации жилых помещений, решения суда о признании права собственности на объект недвижимости.

Учитывая изложенное, с целью обеспечения кадастрового учета таких объектов недвижимости и дальнейшего включения их в гражданско-правовой оборот, по мнению Учреждения, в отношении объектов недвижимости, на которые по каким-либо причинам отсутствует разрешительная и техническая документация, технический план может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной в установленном порядке.

При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана обязательно должна быть приведена информация о мерах, принятых кадастровым инженером для получения указанной документации, а в «Приложении» технического плана должны присутствовать копии документов, подтверждающих данную информацию (справки, письма и т.п. уполномоченных органов и организаций (в том числе осуществляющих хранение соответствующей документации), в распоряжении которых может находиться указанная в части 8 статьи 41 Закона о кадастре документация).

Вышеуказанная позиция Учреждения согласована с Росреестром.

Дополнительно Учреждение сообщает, что по рассматриваемому вопросу в Минэкономразвития России письмом Росреестра от 27.08.2014 № 14-исх/09719-ГЕ/14 направлена аналогичная позиция с просьбой проинформировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России. После получения ответа, его копия будет направлена дополнительно.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев