



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

**Саморегулируемым организациям  
кадастровых инженеров**

**(по списку)**

**Управление  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Иркутской области  
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056

тел: (3952) 450-150

E-mail: [38\\_upr@rosreestr.ru](mailto:38_upr@rosreestr.ru), [rosreestr@just38.ru](mailto:rosreestr@just38.ru)

№ 14-05298

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

*Направление информации*

Управление Росреестра по Иркутской области (далее – Управление) касательно документов, на основании которых может быть подготовлен технический план в отношении объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, предназначенных для садоводства, индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, обращает внимание на следующее.

Исходя из положений частей 8, 11 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком разрешения на строительство здания, сооружения (в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), допускается использование \* исполнительной документации,

<https://rosreestr.gov.ru>, видеохостинг YouTube – канал «Росреестр Иркутск»

телефоны горячей линии: 89294310905 (регистрация права), 89294310978 (кадастровый учет), 89246172753 (исправление тех.ошибки), 89245490316 (аресты), 89246310890 (готовность документов), 89294311039 (возврат госпошлины), 89247156423 (сервисы Росреестра), 89294310925 (кадастровая оценка), 89294311066 (землеустройство и геодезия), 89294310962 (гос.земельный надзор)

ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ). Представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения проектной документации и (или) иной указанной в настоящей части документации (копий такой документации) не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о такой документации. Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.

Если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 статьи 24 Закона о регистрации 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 бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости (в том числе при отсутствии или утрате проектной документации в отношении бесхозяйного объекта недвижимости). Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Кроме того, пунктом 20 требований к подготовке технического плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953, предусмотрены случаи, при которых технический план может быть подготовлен на основании декларации, в том числе в отношении объектов недвижимости:

- законченных строительством до 1917 года, в том числе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- относящихся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов Федеральной службы безопасности Российской Федерации;

- относящихся к имуществу федерального государственного унитарного предприятия "Почта России" (акционерного общества "Почта России"), указанных в подпункте "б" пункта 1, пункте 3 части 1 статьи 20 Федерального закона от 29.06.2018 N 171-ФЗ "Об особенностях реорганизации федерального государственного унитарного предприятия "Почта России", основах деятельности акционерного общества "Почта России" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии с частью 2 статьи 51 ГрК РФ, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство. Частью 17 вышеуказанной статьи определены случаи, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, в том числе в случае

строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

При этом, положения части 1.2 статьи 52 ГрК РФ содержат правило, предусматривающее, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с проектной документацией и рабочей документацией (данная норма введена Федеральным законом от 01.07.2021 N 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее – Закон № 275-ФЗ).

Исключение установлено частью 3 статьи 48 ГрК РФ в отношении объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов (применительно к таким объектам застройщик вправе обеспечить подготовку проектной документации по собственной инициативе, за исключением случая, если сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства подлежит проверке на предмет достоверности ее определения).

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» включает в себя в том числе размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек. Вид разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» включает размещение гаража и иных вспомогательных сооружений.

Учитывая вышеуказанные нормы, а также положения части 12 статьи 70 Закона о регистрации, установившей для «бытовой недвижимости» (садовые дома, жилые дома) общий «упрощенный» порядок регистрации, на жилые, садовые дома, в том числе и на вспомогательные объекты, расположенные на земельных участках, предназначенных для садоводства, индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта технический план может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

Обращаем внимание, что на объекты недвижимости, расположенные в границах центральной экологической зоны Байкальской природной территории, для которых ГрК РФ не предусмотрено получение разрешения на строительство, а также разработка проектной документации не является обязательной, и такая проектная документация не разработана застройщиком по собственной инициативе, подготовка технического плана может осуществляться на основании декларации, но **исключительно** в отношении жилых и садовых домов.

В отношении гаражей, вспомогательных и иных объектов, не требующих получение разрешения на строительство, учетно-регистрационные действия осуществляются на основании технического плана, подготовленного на основании проектной документации, в котором помимо реквизитов проектной документации должны указываться также реквизиты заключения о проведении государственной экологической экспертизы (далее – ГЭЭ) (в разделе «Исходные


данные» технического плана) и информация о положительном результате проведения ГЭЭ (в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана).

В отношении иных объектов недвижимости, включая объекты вспомогательного использования, расположенных на земельных участках, не предназначенных для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства должны действовать общие нормы, предусмотренные частью 1.2 статьи 52 ГрК РФ, требующие составления технического плана на основании проектной документации и рабочей документации, как при постановке на кадастровый учет созданного объекта, так и при учете изменений в связи с реконструкцией объекта недвижимости.

Данные положения подлежат применению в отношении объектов недвижимости, строительство которых начато после вступления в силу Закона № 275-ФЗ, т.е. после 12.07.2021.

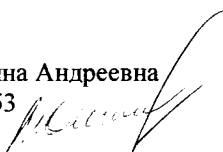
Учитывая изложенное, при подготовке необходимых для осуществления учетно-регистрационных действий документов, сведения о начале строительства объекта недвижимости кадастровым инженерам необходимо указывать в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера».

Заместитель руководителя



О.В. Арсентьева

Давыдова Ирина Андреевна  
8(3952) 450-253



3.0