



*Государственный кадастровый учет объектов капитального строительства (ОКС). Обобщение практики в связи с принятием Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», а также с учетом разъяснений Минэкономразвития России, Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра».*

Заместитель начальника  
отдела методического  
обеспечения кадастрового учета  
Управления кадастрового учета  
ФГБУ «ФКП Росреестра»  
Дроздова Дина Викторовна



## **О Федеральном законе от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (далее – также Закон).**

По своей сути данный Закон является Законом-спутником, направленным на реализацию Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Законом внесены изменения в целый ряд законодательных актов (более чем в 20 федеральных законов, а также Земельный, Жилищный, Градостроительный, Лесной кодексы).

Законом внесены существенные изменения в часть 8 статьи 41 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – также Закон о кадастре).

За исключением отдельных положений Закон вступает в силу с 01.01.2017 года.





## Подробнее об изменениях в положения Закона о кадастре, вступивших в силу 04.07.2016.

В пункт 15 части 2 статьи 7 Закона о кадастре, предусматривающий перечень назначений для зданий, вводится *назначение здания «жилое строение»*.

Следует отметить, что жилое строение предусмотрено Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 19 Закона № 66-ФЗ член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений – на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений - на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений – на огородном земельном участке.



## Часть 8 статьи 41 Закона о кадастре изложена в новой редакции (изменился перечень документов, на основании которых подлежат оформлению технические планы)

Сведения о здании или сооружении указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ:

- проектной документации здания/сооружения,
- *выданного до 13 июля 2015 года разрешения на ввод здания/сооружения в эксплуатацию или*
- *изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания/сооружения.*

Местоположение здания, сооружения на земельном участке, *площадь застройки сооружения, площадь здания, сооружения* определяются кадастровым инженером.



## **Часть 8 статьи 41 Закона о кадастре изложена в новой редакции (изменился перечень документов, на основании которых подлежат оформлению технические планы)**

Нововведение относительно возможности использования *выданного до 13 июля 2015 года разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию* связано с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Именно с 13.07.2015 в Градостроительном кодексе введено положение, согласно которому для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходим документом является технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Законом о кадастре (п. 12 ч. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса).

Следует также отметить, что до введения в действие данного положения Градостроительного кодекса необходимость предоставления технического плана для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию была установлена ПП РФ от 01.03.2013 № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» (утратило силу с 11.01.2016), принятым в соответствии с частью 4 статьи 55 Градостроительного кодекса. Вместе с тем, до 13.07.2015 не представление технического плана не являлось основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.





## **Часть 8 статьи 41 Закона о кадастре изложена в новой редакции (изменился перечень документов, на основании которых подлежат оформлению технические планы)**

Также приказом Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» установлено, что неотъемлемой частью разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является технический план, без которого такое разрешение является недействительным.

Следует отметить, что внесенными в часть 8 статьи 41 Закона о кадастре изменениями относительно даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, законодатель закрепил позицию, которая ранее озвучивалась в письмах органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (Минэкономразвития России), Росреестра и ФГБУ «ФКП Росреестра».

С 01.03.2015 вступили в силу положения пункта 9 части 1 статьи 15, части 4.2 статьи 25 Закона о кадастре, согласно которым органы государственной власти и органы местного самоуправления в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в порядке информационного взаимодействия обязаны направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости.



## **Часть 8 статьи 41 Закона о кадастре изложена в новой редакции (изменился перечень документов, на основании которых подлежат оформлению технические планы)**

Таким образом, положения пункта 9 части 1 статьи 15, части 4.2 статьи 25 Закона о кадастре в своей совокупности указывают на то, что при выдаче уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию постановка на кадастровый учет такого объекта недвижимости может быть осуществлена без участия третьих лиц.

Положения части 6 статьи 16, пункта 3 части 1 статьи 22 Закона о кадастре указывают на то, что заявитель вправе представить в орган кадастрового учета заявление о кадастровом учете, при этом необходимые для кадастрового учета документы (в рассматриваемом случае, копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) орган кадастрового учета запросит самостоятельно в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

В связи с этим повторное изготовление технического плана объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного в соответствии с Приказом № 117/ПР (то есть содержащего в своем составе технический план), является нецелесообразным.

Таким образом, новая редакция части 8 статьи 41 Закона о кадастре исключает возможность подготовки технического плана на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного после 13 июля 2015 года.



## Часть 8 статьи 41 Закона о кадастре изложена в новой редакции (изменился перечень документов, на основании которых подлежат оформлению технические планы)

Сведения об объекте незавершенного строительства 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 1 января 2013 года технического паспорта такого объекта недвижимости.

Местоположение объекта незавершенного строительства на земельном участке определяются кадастровым инженером.





## Часть 8 статьи 41 Закона о кадастре изложена в новой редакции (изменился перечень документов, на основании которых подлежат оформлению технические планы)

Нововведением при подготовке технического плана объекта незавершенного строительства является необходимость *использования разрешения на строительство, если его получение предусмотрено законодательством в области градостроительной деятельности.*

Следует отметить, что Градостроительным кодексом определены случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется (ч.17 ст. 51 Градостроительного кодекса). В том числе пунктом 5 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса допускаются иные случаи, если в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

По мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», если для объекта незавершенного строительства не требуется выдача разрешения на строительство, то кадастровому инженеру необходимо в разделе «Заключение кадастрового инженера» обосновать отсутствие в составе Приложения технического плана такого разрешения (указать реквизиты нормативного правового акта субъекта Российской Федерации).



## Часть 8 статьи 41 Закона о кадастре изложена в новой редакции (изменился перечень документов, на основании которых подлежат оформлению технические планы)

Нововведением также является положение, допускающее возможность использования при подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства **исполнительной документации**.

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 Российской Федерации.

Исполнительная документация 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 (приказ Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128).



## Часть 8 статьи 41 Закона о кадастре изложена в новой редакции (изменился перечень документов, на основании которых подлежат оформлению технические планы)

**Сведения о помещении** 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 1 января 2013 года технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания или сооружения, в которых расположено помещение,
- *проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.*

Местоположение помещения в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, и *площадь помещения* определяются кадастровым инженером.





## Часть 8 статьи 41 Закона о кадастре изложена в новой редакции (изменился перечень документов, на основании которых подлежат оформлению технические планы)

### О возможности использования декларации об объекте недвижимости.

*Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление проектной документации или принятие решения о вводе объекта строительства в эксплуатацию, 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, или *уполномоченным* на предоставление земельных участков органом государственной власти, органом местного самоуправления;
- в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.



## Часть 8 статьи 41 Закона о кадастре изложена в новой редакции (изменился перечень документов, на основании которых подлежат оформлению технические планы)

**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.

В соответствии с Федеральным закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 01.03.2018 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию.

При этом Градостроительный кодекс не освобождает застройщика от необходимости получения разрешения на строительство в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Проектная документация в отношении объектов индивидуального жилищного строительства готовится застройщиком по собственной инициативе (часть 3 статьи 48 Градостроительного кодекса), в связи с чем может отсутствовать.



## О подготовке технического плана объекта ИЖС

Как представляется, изменения в часть 8 статьи 41 Закона о кадастре внесены с целью исключения случаев постановки на кадастровый учет самовольно возведенных объектов недвижимости.

Вместе с тем, на практике возникают ситуации, при которых разрешение на строительство и (или) проектная документация объекта индивидуального жилищного строительства (далее – объект ИЖС) отсутствуют не потому, что такой объект возведен с нарушениями требований Градостроительного кодекса, а в силу объективных причин, например, объект ИЖС был создан до вступления в действие Градостроительного кодекса, и ранее действовавшее законодательство не предусматривало получения таких документов, либо такие документы в свое время были подготовлены, но теперь безвозвратно утеряны и пр.





## О подготовке технического плана объекта ИЖС (письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 24.08.2016 № 10-3874/16)

По мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», подготовка технического плана в отношении объекта ИЖС, в случае, когда разрешение на строительство в понимании Градостроительного кодекса, отсутствует возможна на основании следующих документов:

1. В соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» разрешения на строительство, выданные физическим или юридическим лицам до введения в действие Градостроительного кодекса, признаются действительными.

Таким образом, разрешения на строительство, а также иные разрешительные документы, изданные уполномоченным органом в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания, выданные до введения в действие Градостроительного кодекса (в том числе архивные копии), могут быть использованы для подготовки технического плана объекта ИЖС.

2. Если право собственности на самовольно построенный объект ИЖС признано в судебном порядке (статья 222 ГК РФ), то технический план в отношении объекта ИЖС, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», должен быть подготовлен на основании такого решения суда и декларации об объекте недвижимости.



## О подготовке технического плана объекта ИЖС

3. Если разрешительные документы, в соответствии с которым осуществлялось строительство объекта ИЖС, отсутствуют в силу их утраты или уничтожения, технический план, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», представляется возможным подготовить на основании *декларации об объекте недвижимости*. При этом в состав Приложения к техническому плану должны быть включены справки (документы) государственного архива, свидетельствующие о том, что разрешительные документы в отношении такого объекта ИЖС в их распоряжении отсутствуют, а также органа власти, уполномоченного на выдачу разрешения на строительство, свидетельствующие о том, что объект ИЖС не является самовольной постройкой. В разделе «Заключение кадастрового инженера» должно содержаться соответствующее обоснование.

4. Также, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», часть 8 статьи 41 Закона о кадастре (положение, касающееся подготовки технического плана здания/сооружения) не запрещает при подготовке технического плана в отношении объекта ИЖС использовать технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013 (при его наличии).



## Письма Минэкономразвития России от 09.09.2016 № ОГ-Д23-10551, № Д23и-4285 о подготовке технического плана объекта ИЖС

Сведения о здании - объекте ИЖС указываются в техническом плане либо на основании разрешения на строительство и проектной документации такого здания, либо, в случае отсутствия проектной документации, на основании разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости.

При этом учитывая, что понятие «здание» является общим по отношению к частному понятию «объект индивидуального жилищного строительства», сведения в технический план здания (объекта ИЖС) могут быть внесены также на основании технического паспорта такого здания, изготовленного до 01.01.2013.

В этой связи также Минэкономразвития отмечает, что в техническом плане здания – объекта ИЖС указывается площадь, определенная кадастровым инженером самостоятельно при проведении кадастровых работ.





## Письма Минэкономразвития России от 09.09.2016 № ОГ-Д23-10551, № Д23и-4285

Дополнительно Минэкономразвития отмечает, что упрощенный порядок оформления прав граждан на созданные ими объекты ИЖС (так называемая «дачная амнистия») выражается в отсутствии необходимости получать и предоставлять для осуществления государственного учета и государственной регистрации прав разрешение на ввод в эксплуатацию таких объектов (статья 9 Федерального закона от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (далее - Закон № 93-ФЗ), часть 4 статьи 8 Закона № 191-ФЗ, пункт 4 статьи 25.3 Федерального закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними»).

До вступления в силу положений Закона № 93-ФЗ (1 сентября 2006 года) получение разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию являлось обязательным.



## Письма Минэкономразвития России от 09.09.2016 № ОГ-Д23-10551, № Д23и-4285

Относительно индивидуального жилого дома, законченного строительством до введения в действие Градостроительного кодекса (30 декабря 2004 года) Минэкономразвития отмечает, что в состав приложения технического плана такого здания могут быть включены:

- копия документа (в том числе архивная), подтверждающего разрешение на строительство такого объекта и выданного в порядке, действовавшем в период его строительства;
- архивная выписка, подтверждающая разрешение на осуществление строительства такого объекта.

В отношении индивидуального жилого дома, законченного строительством до 1991 года в состав приложения технического плана также могут быть включены копии (в том числе архивные):

- документа о предоставлении, приобретении земельного участка с видом разрешенного использования, позволяющим осуществлять застройку;
- договора о предоставлении земельного участка под застройку, о праве на застройку и тому подобное, заключенного с уполномоченным органом государственной власти и в порядке, действовавшем в период строительства такого объекта.



## Письма Минэкономразвития России от 09.09.2016 № ОГ-Д23-10551, № Д23и-4285

Также Минэкономразвития России обращает внимание, что в соответствии с пунктом 16 Требований к подготовке технического плана здания при подготовке технического плана могут использоваться иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав приложения к техническому плану.

Статья 222 ГК РФ предусматривает, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, при соблюдении условий, предусмотренных пунктом 3 статьи 222 ГК РФ.

В этой связи, в случае представления в целях осуществления государственного кадастрового учета заявления и технического плана здания - объекта ИЖС, подготовленного без использования разрешения на строительство такого объекта, в том числе при отсутствии в Приложении копии такого разрешения, орган кадастрового учета в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре вправе приостановить осуществление государственного кадастрового учета.





## Часть 8 статьи 41 Закона о кадастре

### Сведения о сооружении

*если для его строительства, реконструкции 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,*

*если такое сооружение является объектом недвижимости,*

*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).*

Местоположение сооружения на земельном участке или землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности определяется кадастровым инженером.

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.



## Постановление Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300.

**Согласно части 3 статьи 39.36.** Земельного кодекса РФ виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **без предоставления земельных участков и установления сервитутов** (за исключением объектов, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи), **устанавливаются Правительством Российской Федерации.** Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Перечень таких объектов недвижимости утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300.

Форма документа (акта) разрешения о размещении утверждается субъектом Российской Федерации.

К примеру, на территории Республики Башкортостан в соответствии с ПП Республики Башкортостан от 07.05.2015 № 156 «Об утверждении Порядка и условий размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан или муниципальной собственности, а также на землях или земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» предусмотрена выдача решения об использовании земель или земельного участка заявителем без его предоставления и установлении сервитута для размещения объектов.



***Спасибо за внимание!***