

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

**ПИСЬМО
от 22.10.2021 № 14-15043/21@**

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение А СРО «Кадастровые инженеры» от 23.09.2021 № 973 (вх. от 24.09.2021 № ОГ-29285/21), сообщает.

1. Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 120-ФЗ) статья 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) дополнена частью 17, которая вступает в силу с 28.10.2021.

Согласно части 17 статьи 40 Закона № 218-ФЗ:

если в соответствии с проектной документацией объекта капитального строительства предусмотрены его строительство, реконструкция этапами, каждый из которых представляет собой соответственно строительство, реконструкцию части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства, то в случае поступления необходимых для государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документов в результате ввода в эксплуатацию первого этапа строительства, реконструкции осуществляются государственный кадастровый учет или государственный учет и государственная регистрация прав на здание, сооружение с характеристиками, соответствующими первому этапу строительства;

в случае поступления необходимых для государственного кадастрового учета документов в результате ввода в эксплуатацию второго и последующих этапов строительства, реконструкции осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением здания, сооружения, а также государственный кадастровый учет всех созданных помещений и (или) машино- мест; в этом случае в технический план объекта недвижимости вносятся характеристики здания, сооружения, созданных в результате завершения очередного этапа строительства, соответствующие совокупности всех введенных и вводимых в эксплуатацию на момент подготовки технического плана частей объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 8 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, под этапом строительства понимается:

строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке;

строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства.

Учитывая изложенное, подготовка технического плана в отношении вводимого в эксплуатацию очередного этапа зависит от того, что представляет собой данный этап строительства (реконструкции) – самостоятельный объект капитального строительства или часть объекта капитального строительства, то есть определяется содержанием проектной документации.

Таким образом:

если этапы строительства представляют собой строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, и такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, основания для применения положений части 17 статьи 40 Закона № 218-ФЗ отсутствуют;

если каждый этап строительства (реконструкции) объекта капитального строительства представляет собой соответственно строительство, реконструкцию части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, и указанные части объекта капитального строительства по результатам строительства (реконструкции) в совокупности будут представлять целый (единый) объект капитального строительства, государственный кадастровый учет (либо государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав) в результате ввода в эксплуатацию первого и последующих этапов строительства осуществляется в порядке, предусмотренном частью 17 статьи 40 Закона № 218-ФЗ.

Как указано в обращении, «на государственный кадастровый учет поставлены: здание МКД первого этапа строительства и здание МКД второго этапа строительства как самостоятельные объекты недвижимости с присвоением каждому зданию МКД кадастрового номера», и планируется представление документов «для кадастрового учета здания МКД третьего этапа строительства».

В приведенной информации отсутствует указание о том, что данные «здания МКД» являются частями одного здания, строительство которого осуществляется этапами. В связи с чем полагаем, что основания для применения части 17 статьи 40 Закона № 218-ФЗ после ее вступления в силу в данном случае отсутствуют.

2. Прежде всего отмечаем, что в настоящее время разрабатывается проект приказа Росреестра «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений», после издания которого будет осуществлено приведение XML-схемы, необходимой для формирования XML-документа – технического плана, в соответствие с положениями Закона № 218-ФЗ (в том числе с учетом изменений, внесенных в Закон № 218-ФЗ вступившим в силу 30.04.2021 Законом № 120-ФЗ) и указанному приказу.

В соответствии с приказом Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документа – технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения» на официальном сайте Росреестра размещена XML-схема, используемая для формирования XML-документа – технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа (версия: «ТР_v06», далее – XML-схема).

В рамках реализации положений части 17 статьи 40 Закона № 218-ФЗ до доработки действующей в настоящее время XML-схемы в целях осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением здания (сооружения), а также государственного кадастрового учета всех созданных помещений и (или) машино-мест по результатам ввода в эксплуатацию второго и последующих этапов строительства, реконструкции соответствующего здания (сооружения) полагаем возможным представление указанным в части 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ уполномоченным органом (организацией, корпорацией) в орган регистрации прав соответствующего разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию с приложенными к нему техническими планами:

подготовленным в целях осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением здания (сооружения), содержащим характеристики такого здания (сооружения), созданного в результате завершения очередного этапа строительства, соответствующие совокупности всех введенных и вводимых в эксплуатацию на момент подготовки технического плана частей объекта недвижимости;

подготовленными в целях постановки на государственный кадастровый учет всех созданных (в рамках соответствующего (очередного) этапа строительства) помещений и (или) машино-мест.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА УПРАВЛЕНИЯ
МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
И АНАЛИЗА В СФЕРЕ РЕГИСТРАЦИИ
ПРАВ И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
Р.Н. МАЗУКАБЗОВА