

**Письмо № Д23и-1560 от 20.03.2017 г. относительно составления технического плана при осуществлении кадастровых работ.**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 14 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), пунктам 2, 11 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования к подготовке технического плана) технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности планы здания, сооружения.

При проведении кадастровых работ в отношении зданий, сооружений кадастровым инженером самостоятельно определяются: местоположение объекта недвижимости на земельном участке, его площадь, площадь застройки. Иные сведения об объекте недвижимости, предусмотренные статьей 8 Закона № 218-ФЗ, указываются в техническом плане на основании (в соответствии) документов, предусмотренных статьями 24, 70, 71 Закона № 218-ФЗ.

Согласно пункту 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Законом № 218-ФЗ, Требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования № 90), не предусмотрено применение их положений к отношениям, возникшим после введения их в действие. Таким образом, если кадастровые работы производились только с целью уточнения местоположения здания, то площадь здания не пересчитывается (за исключением случая, если здание было реконструировано).

В раздел «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» включаются сведения, указанные в пункте 48 Требований к подготовке технического плана.

Принимая во внимание часть 1 статьи 29.2 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ), согласно которой кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений технического плана, на основании которого в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером, полагаем, что при подготовке технического плана в целях определения местоположения здания на земельном участке при установлении факта несоответствия площади здания сведениям о площади здания, которые содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, в техническом плане необходимо указывать площадь, определенную в соответствии с Требованиями № 90. При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана приводится обоснование значения площади здания, определенной в соответствии с указанными Требованиями № 90.

Порядок нумерации помещений Требованиями к подготовке технического плана не установлен и его установление не требуется в связи с вступлением в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», согласно которому отношения помещений присвоение адреса осуществляется в случаях, предусмотренных подпунктом «в» пункта 8.

Частью 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ установлен перечень документов, являющихся основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Основаниями для подготовки технического плана сооружения, здания являются документы, предусмотренные статьями 24, 70, 71 Закона № 218-ФЗ.

Сведения о здании, сооружении указываются в техническом плане на основании декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация) в случае если законодательством Российской Федерации в отношении таких объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ разрешений и проектной документации (часть 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ).

Решение о возможности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в том или ином случае принимается регистратором на основании представленных для осуществления указанных действий документов.

В соответствии с пунктом 2 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования к подготовке декларации), Декларация составляется и заверяется правообладателем объекта недвижимости или его представителем.

Согласно пункту 20 Требований к подготовке декларации, в случае, если декларация оформляется представителем правообладателя объекта недвижимости, в том числе лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени соответствующего юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, в реквизите «Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» указываются следующие сведения:

о физическом лице, непосредственно заполнившем и подписавшем декларацию, реквизиты документа, подтверждающего полномочия действовать от имени представляемого физического или юридического лица, фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии), страховой номер индивидуального лицевого счета (при его отсутствии - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания в соответствии с ФИАС; если данное физическое лицо действует от имени органа государственной власти

Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления и является при этом руководителем или иным работником такого органа, указываются - реквизиты документа, подтверждающего полномочия действовать от имени данного органа, фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии);

в отношении представляемого российского юридического лица (в том числе органа государственной власти или органа местного самоуправления) - полное наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, дата государственной регистрации, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности), адрес электронной почты.

По вопросу 5, с учетом положений части 14 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, пунктов 2, 11 Требований к подготовке технического плана, отмечаем.

Согласно пункту 57 Требований к подготовке технического плана графическая часть технического плана оформляется в масштабе 1:100 на листах формата А4, а в случае, когда местоположение здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства не может быть отображено на листе указанного формата, графическая часть технического плана может оформляться на листах больших форматов и (или) в масштабе 1:200. Оформление плана этажа (части этажа) здания, сооружения производится с точностью до +/- 0,5 мм при помощи масштабной линейки с миллиметровыми делениями или с применением средств компьютерной графики.