

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

ПИСЬМО

от 20 февраля 2021 г. N 13-00122/21

**О ПРИМЕНЕНИИ
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПРИ ПОДГОТОВКЕ АКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ
И ПРЕДЕЛАХ ПРАВОВОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В ОТНОШЕНИИ ТАКОЙ
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

О возможности применении проектной документации при подготовке Акта обследования и пределах правовой экспертизы в отношении такой проектной документации.

Основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав определены частью 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ).

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ).

Согласно пункту 7 части 2 статьи 14 Закона N 218-ФЗ Акт обследования является документом, на основании которого осуществляется государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прекращения прав в связи с прекращением существования объекта недвижимости.

Согласно части 1 статьи 23 Закона N 218-ФЗ Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых они были расположены, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение или такое машино-место было расположено.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 9 Требований к подготовке акта обследования, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 N 861 (далее - Требования), в реквизит "Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования" вносятся сведения о наименовании и реквизитах документов, использованных при подготовке Акта обследования, в том числе проектной документация объекта капитального строительства (за исключением проектной документации линейных объектов) в случае сноса или демонтажа объекта капитального строительства, его частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства.

Таким образом, проектная документация - один из документов, сведения которого учитываются при подготовке Акта обследования, но не является непосредственным документом, на основании которого осуществляются учетно-регистрационные действия. При этом полагаем, что в отношении документов, указанных в пункте 9 Требований, правовая экспертиза на предмет наличия основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав, предусмотренного пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, не осуществляется.

Также обращаем внимание, что согласно пункту 3 Требований подготовка Акта обследования может быть осуществлена без учета документов, предусмотренных пунктом 9 Требований (при наличии в строке "Заключение кадастрового инженера" Акта обследования соответствующих пояснений с указанием причины их неиспользования).

Начальник Управления законодательства
в сфере регистрации недвижимости
и кадастровой деятельности
Э.У.ГАЛИШИН