

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

**ПИСЬМО
от 28.07.2021 № 13/1-5758-АБ/21**

**ОБ ПРИМЕНЕНИИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СВЯЗИ С ВСТУПЛЕНИЕМ В
СИЛУ ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ
01.07.2021 № 275-ФЗ**

В связи с обращениями территориальных органов Росреестра, кадастровых инженеров, саморегулируемых организаций кадастровых инженеров по вопросам, возникающим при применении положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ), действующих с 12.07.2021 в редакции отдельных положений Федерального закона от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Росреестр сообщает.

1. Согласно изменениям, внесенным в части 8 - 10 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ:

представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения, объекта незавершенного строительства помещения, машино-места проектной документации и (или) иной указанной в части 8 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ документации (копий такой документации) или проекта перепланировки помещений в многоквартирном доме (копии такого проекта) (далее - проект перепланировки) не осуществляется;

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;

в техническом плане указываются сведения о такой документации.

Кроме этого, в соответствии с пунктами 61 и 61.1 части 1 статьи 26, частями 13 и 14 статьи 40 Федерального закона № 218-ФЗ:

государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на объекты капитального строительства или помещения приостанавливаются в случае, если в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, не являющегося линейным объектом (при условии, что основной

характеристикой такого сооружения является площадь), указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, *отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство*, или в результате строительства или реконструкции протяженность линейного объекта (при условии, что основной характеристикой такого объекта является протяженность), указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию, техническом плане, *отличается от протяженности, указанной в разрешении на строительство, более чем на пять процентов от протяженности, указанной в разрешении на строительство*;

в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:

1) *разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию* (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию);

2) *акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме* (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки);

сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 13 статьи 40 Федерального закона № 218-ФЗ, исключительно в отношении площади объекта недвижимости (с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона), количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).

Таким образом, с учетом внесенных изменений Федеральным законом № 218-ФЗ не предусмотрена проверка органом регистрации прав сведений, содержащихся в техническом плане, на предмет их соответствия аналогичным сведениям в проектной или исполнительной документации, а также проекте перепланировки.

В настоящее время Росреестром осуществляется разработка проекта приказа Росреестра «Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», в котором будут учтены в том числе указанные выше изменения, и до вступления в силу этого приказа положения приказа Минэкономразвития России от 18.12.2021 № 953 применяются в части, не противоречащей действующим нормам Федерального закона № 218-ФЗ.

Вместе с тем необходимо отметить, что форма технического плана, требования к его подготовке и состав содержащихся в нем сведений, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18.12.2021 № 953 (далее соответственно - Форма техплана, Требования № 953), не препятствуют реализации указанных положений Федерального закона № 218-ФЗ.

Исходя из положений пунктов 19 и 20 Требования № 953, в приложение к техническому плану включаются копии документов, на основании которых сведения внесены в технический план.

С учетом внесенных в Федеральный закон № 218-ФЗ изменений при подготовке технического плана используются проектная документация, исполнительная документация или проект перепланировки, однако копии указанных документов в приложение к техническому плану не включаются, реквизиты указанных документации или проекта перепланировки приводятся в разделе «Исходные данные» технического плана, объем вносимых в технический план на основании указанных проектной и исполнительной документации или проекта перепланировки сведений определяется Формой техплана и Требованиями № 953.

Также в разделе «Исходные данные» технического плана указываются реквизиты разрешения на строительство (если возведение объекта капитального строительства осуществляется на основании такого разрешения), копия разрешения на строительство включается в приложение к техническому плану.

Вместе с тем если до вступления в силу приказа Росреестра «Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» технический план подготовлен для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и является приложением к этому разрешению, но в техническом плане не приведены указанные сведения о разрешении на строительство и в приложении отсутствует копия разрешения на строительство, данные обстоятельства не являются причиной

приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В этом случае орган регистрации прав в соответствии с частью 10 статьи 29 Федерального закона № 218-ФЗ для осуществления проверок, предусмотренных пунктами 61 и 61.1 части 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ, направляет межведомственный запрос в орган, выдавший разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (согласно форме разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, утвержденной приказом Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр, в этом разрешении в соответствии со сведениями, содержащимися в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, подлежат указанию сведения о реквизитах (дата, номер) разрешения на строительство и наименование органа, выдавшего разрешение на строительство). В зависимости от наличия или отсутствия ответа органа, выдавшего разрешения, а также содержания такого ответа на межведомственный запрос органа регистрации прав учетно-регистрационные действия при наличии соответствующих оснований могут быть приостановлены в соответствии с пунктами 9, 10 части 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ.

2. Согласно части 6 статьи 71 Федерального закона № 218-ФЗ при подготовке технического плана в отношении линейного объекта, введенного в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (13.07.2015), сведения о таком объекте указываются в данном техническом плане на основании проектной документации и (или) исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Обращаем внимание на то, что указанные положения статьи 71 Федерального закона № 218-ФЗ могут применяться только в отношении определенной группы линейных объектов, а именно, введенных в эксплуатацию до 13.07.2015.

С учетом положений части 5 статьи 71 Федерального закона № 218-ФЗ, согласно которой в случае если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством о

градостроительной деятельности не предусматривалось представление технического плана объекта недвижимости, сведения о линейном сооружении (за исключением сведений о местоположении сооружения на земельном участке) указываются в техническом плане также на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана линейных объектов, введенных в эксплуатацию до 13.07.2015, используются сведения как разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, так и сведения проектной и (или) исполнительной документации. В приложение к техническому плану включаются копии только разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

В рассматриваемом случае в отличие от общих правил, установленных статьей 24 Федерального закона № 218-ФЗ, исполнительная документация может применяться кадастровым инженером не только для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (земельных участках), но и для указания в техническом плане иных характеристик такого сооружения, в частности протяженности линейного сооружения.

Также обращаем внимание на то, что в отношении таких линейных сооружений допускается применение исполнительной документации не только совместно с проектной документацией, но и в отсутствие проектной документации, технический план такого линейного сооружения может быть подготовлен на основании только исполнительной документации, разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Параметры (характеристики) линейного объекта, включая его протяженность, указываются в реквизите «6. Краткие проектные характеристики линейного объекта» формы разрешения на строительство, утвержденной приказом Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр, с учетом показателей, содержащихся в утвержденной проектной документации на основании положительного заключения экспертизы проектной документации. Таким образом, протяженность линейного объекта, указанная в проектной документации, указывается в разрешении на строительство.

Согласно части 6 статьи 71 Федерального закона № 218-ФЗ несоответствие параметров введенного в эксплуатацию до 13.07.2015 линейного объекта, указанных в проектной документации и (или) исполнительной документации и в

разрешении на ввод в эксплуатацию этого линейного объекта, не является препятствием для подготовки технического плана и государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Учитывая изложенное, полагаем, что в рамках реализации положений части 6 статьи 71 Федерального закона № 218-ФЗ несоответствие параметров линейного объекта, указанных в проектной документации, исполнительной документации, разрешении на строительство, разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, не является препятствием для подготовки технического плана, а также причиной приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такой объект недвижимости. В рассматриваемом случае в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в техническом плане.

Прошу территориальные органы Росреестра, Госкомрегистр, Севреестр довести изложенную выше позицию до государственных регистраторов прав.

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ -
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
А.И. Бутовецкий