

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

**ПИСЬМО
от 30.08.2022 № 13-00788/22**

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение, сообщает.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее – Положение), Росреестр осуществляет, в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. Требованиями к подготовке декларации об объекте недвижимости, утвержденными приказом Росреестра от 04.03.2022 № П/0072 (далее – Требования № П/0072), и Требованиями к подготовке технического плана, утвержденными приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, предусмотрено указание сведений о материале наружных стен здания.

Классификатор материалов наружных стен Росреестром не утверждался, и полномочия Росреестра по утверждению такого классификатора законодательными или нормативными правовыми актами не установлены.

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» (далее – Приказ № П/0163) 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).

Указанный в XML-схеме технического плана справочник «Перечень наименований материалов наружных стен здания» не является классификатором. Данный справочник приведен для удобства ввода информации.

В настоящее время ведутся работы по приведению XML-схемы технического плана в соответствие с приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082.

Кроме того, проводятся работы по разработке XML-схемы декларации об объекте недвижимости.

2. Перечни видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются градостроительным регламентом применительно к каждой территориальной зоне (статья 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации; далее – ГрК РФ).

В связи с чем, при выборе вида разрешенного использования объекта недвижимости правообладателем такого объекта недвижимости, а также при определении возможности установления иных видов разрешенного использования в отношении объекта капитального строительства необходимо руководствоваться градостроительным регламентом. Вместе с тем в отношении отдельных видов зданий их назначение и вид разрешенного использования определяется и (или) устанавливается федеральным законом или нормативным правовым актом, например, частью 4 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ), в том числе в случае отсутствия в градостроительном регламенте территориальной зоны соответствующего вида разрешенного использования объекта недвижимости (часть 3 статьи 16 Закона № 478-ФЗ), части 1, 5 статьи 18 Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Требованиями № П/0072 предусмотрено указание вида разрешенного использования соответствующего объекта. Вместе с тем, в случае если в отношении объектов недвижимости не установлены виды разрешенного использования, то отсутствует необходимость заполнения строки 1.9 «Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости» декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация).

Относительно приведенного в обращении примера отмечаем, что информации, изложенной в обращении, недостаточно для подготовки ответа по существу поставленных вопросов.

Согласно пункту 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в ЕГРН вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества - о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом, гараж), если объектом недвижимости является здание.

При этом необходимо отметить, что согласно части 1 статьи 36 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Кроме того, земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (часть 8 статьи 36 ГрК РФ).

Реконструкция указанных в части 8 статьи 36 ГрК РФ объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом (часть 9 статьи 36 ГрК РФ).

Дополнительно сообщаем, что порядок внесения сведений о выбранном правообладателем объекта недвижимости виде разрешенного использования конкретного объекта недвижимости установлен пунктом 1 статьи 13, пунктом 12 части 5 статьи 14, пунктом 4.3 части 2 статьи 15, пунктами 22 и 33.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Основания для приостановления государственного кадастрового учета в связи с выбором правообладателем объекта недвижимости вида разрешенного использования установлены пунктом 33.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, однако для осуществления такого учетного действия представление Декларации не требуется.

3. В соответствии с пунктом 5 Требований № П/0072 при оформлении Декларации в форме электронного документа Декларация подготавливается в виде XML-документа, созданного с использованием XML-схем, обеспечивающего считывание и контроль представленных данных, и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью лица, составившего Декларацию.

Декларация в форме документа на бумажном носителе на каждом листе Декларации (в свободном месте страницы под основным текстом Декларации, размещенным на соответствующей странице) заверяется подписью лица, составившего Декларацию, с указанием расшифровки подписи лица (фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должности (при наличии) и даты подготовки Декларации.

Подпись лица, которое вправе действовать от имени юридического лица без доверенности, подпись представителя соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления заверяется оттиском печати соответствующего юридического лица, органа государственной власти или органа местного самоуправления (при наличии печати; пункт 9 Требований № П/0072).

При наличии такой необходимости лицо, составившее Декларацию, может включить в приложение к Декларации соответствующие документы.

Учитывая вышеизложенное, заверение Декларации осуществляется в целях подтверждения достоверности и полноты сведений, указанных в такой Декларации.

При этом Требования № П/0072 не содержат отдельных положений относительно заверения документов, включаемых в приложение к Декларации. Документы, подлежащие включению в приложение к Декларации (кроме случая указания списка участников долевой собственности на объект недвижимости), составляются иными лицами, но не лицом, заполнившим Декларацию. В этой связи, по мнению Управления, документы, включаемые в приложение к Декларации (кроме случая указания списка участников долевой собственности на

объект недвижимости), не подлежат заверению лицом, подготовившим Декларацию.

Дополнительно сообщаем, что ввиду того, что Декларация является неотъемлемой частью технического плана и включается в приложение технического плана соответствующего объекта недвижимости, за исключением случая, указанного в пункте 3 Требований № П/0072, в соответствии с пунктом 23.4 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, в случае составления Декларации в форме документа на бумажном носителе, такая Декларация и прилагаемые к ней документы оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF/A, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план.

Относительно необходимости нумерации листов приложения к Декларации сообщаем.

В соответствии с пунктом 8 Требований № П/0072 нумерация листов Декларации, подготовленной в форме документа на бумажном носителе, является сквозной в пределах документа. Номер листа Декларации включает в себя также указание общего количества листов Декларации.

При этом Требования № П/0072 не содержат отдельных положений относительно необходимости нумерации документов, включаемых в приложение к Декларации.

По мнению Управления, ввиду того что в приложение к Декларации включаются уже готовые документы в форме электронного документа или документа на бумажном носителе, которые имеют собственную нумерацию страниц, то такие документы не включаются в нумерацию листов Декларации.

4. В пункте 33 Требований № П/0072 указано исключение в части отсутствия необходимости представления копий правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположен объект недвижимости) при наличии зарегистрированного права на объект недвижимости, который расположен на таком земельном участке. В данном случае копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов не требуются, в реквизите 7 «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на земельный участок (земельные участки), на котором (которых) находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс» Декларации указываются дата и номер государственной регистрации права на такой объект недвижимости.

Учитывая изложенное, предоставление копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположен объект недвижимости) не требуется исключительно при наличии зарегистрированного права на объект недвижимости, расположенный на таком земельном участке, в остальных случаях наличие указанного документа обязательно.

Начальник Управления нормативно-
правового регулирования в сферах
регистрации недвижимости, геодезии
и картографии
Э.У. ГАЛИШИН