Письмо Минэкономразвития РФ от 30.12.2011 N 29972-ИМ/Д23

Документ предоставлен ООО «ПРОГРАММНЫЙ ЦЕНТР»

pbprog.ru

Дата сохранения: 18.11.2025

Российская Федерация

Письмо от 30 декабря 2011 года № 29972-ИМ/Д23

Письмо Минэкономразвития РФ от 30.12.2011 N 29972-ИМ/Д23

Принято
Министерством экономического развития Российской Федерации
30 декабря 2011 года

В соответствии с частью 2.2 статьи 43 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" приказом Минэкономразвития России от 14 октября 2011 г. N 577 (далее - Приказ) утвержден Порядок осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее - Порядок учета). Порядок учета вводится в действие на территории Российской Федерации поэтапно (пункт 2 Приказа).

В связи с введением в действие Порядка учета с 1 января 2012 г. на территории девятнадцати субъектов Российской Федерации и поступающими в Минэкономразвития России вопросами считаем необходимым обратить внимание на следующее.

1. Согласно пункту 21 Порядка учета для государственного учета здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства (далее - объекты учета) необходим (если иное не предусмотрено Порядком учета) технический план соответствующего объекта учета.

Форма и требования к подготовке технического плана здания утверждены приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. N 403, форма и требования к подготовке технического плана помещения утверждены приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. N 583, форма и требования к подготовке технического плана сооружения утверждены приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 г. N 693. Проект приказа "Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и

требований к его подготовке" разработан и находится в стадии согласования с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Пунктом 1 Порядка учета предусмотрено осуществление государственного учета в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. Осуществление государственного учета частей объектов учета Порядком учета не предусмотрено. Таким образом, при поступлении в орган кадастрового учета соответствующего заявления и технических планов, содержащих сведения о частях объектов учета, по мнению Минэкономразвития России, в осуществлении государственного учета таких частей должно быть отказано в соответствии с подпунктом 1 пункта 70 Порядка учета (имущество, о государственном учете которого представлено заявление, не является объектом учета, государственный учет которого осуществляется в соответствии с Порядком учета).

По форме представления технического плана следует обратить внимание на следующее.

В случае, если заявление о государственном учете объекта учета представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа, технический план оформляется в форме электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью лица, подготовившего такой технический план.

В случае, если заявление о государственном учете объекта учета представляется в орган кадастрового учета в виде бумажного документа, технический план оформляется в виде бумажного документа и в электронной форме на электронном носителе (в данном случае заверение технического плана в электронной форме электронной цифровой подписью не требуется).

При этом следует учитывать, что до размещения на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схем, использующихся для формирования документов, необходимых для государственного учета объектов учета в электронном виде, представление таких документов в иных форматах не может являться основанием для принятия решения об отказе либо о приостановлении государственного учета.

Вместе с тем, учитывая время, которое необходимо кадастровым инженерам и организациям технической инвентаризации (далее - ОТИ) для перехода на электронное взаимодействие с органами кадастрового учета (в части подготовки

технических планов в виде электронного документа), полагаем, что органы кадастрового учета не должны принимать решения об отказе либо приостановлении государственного учета объектов учета по указанным основаниям до 1 апреля 2012 г.

2. В соответствии с пунктом 3 Приказа в течение трех месяцев с даты введения в действие Порядка учета для осуществления государственного учета вместо технического плана, предусмотренного пунктом 21 Порядка учета, заявитель вправе представить технический паспорт, выданный в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

При этом в субъектах Российской Федерации, на территории которых в настоящее время учет объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 8 сентября 2006 г. N 268 (далее - Правила ведения ЕГРОКС), целесообразно сохранить возможность представления технических паспортов объектов капитального строительства после 1 января 2012 г. в ранее установленных электронных форматах.

3. В соответствии с пунктом 5 Приказа заявления об осуществлении государственного учета объектов учета, поданные до 1 января 2012 года, подлежат рассмотрению в соответствии с Правилами ведения ЕГРОКС.

В этой связи, по мнению Минэкономразвития России, в случае принятия по указанным заявлениям органом кадастрового учета решения об отказе во внесении сведений в ЕГРОКС, после 1 января 2012 г. в целях осуществления государственного учета соответствующего объекта учета в орган кадастрового учета одновременно с заявлением об осуществлении учета может быть представлен исправленный технический паспорт. Рассмотрение таких заявлений и технических паспортов должно осуществляться по Правилам ведения ЕГРОКС.

4. Согласно пункту 92 Порядка учета сведения об объектах учета, включенные в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (далее - Единый государственный реестр), предоставляются в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 27 февраля 2010 г. N 75 "Обустановлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственныйкадастр недвижимости" (далее - Порядок предоставления сведений), заисключением положений, касающихся оплаты за предоставление сведений.

При этом согласно пункту 26 Порядка предоставления сведений на основании одного запроса предоставляется один документ, в виде которого предоставляются сведения государственного кадастра недвижимости.

Учитывая изложенное, по мнению Минэкономразвития России, на основании одного запроса о предоставлении сведений Единого государственного реестра в виде, например, кадастрового паспорта объекта учета предоставляется один экземпляр такого кадастрового паспорта. Взимание платы за предоставление сведений Единого государственного реестра Порядком учета не предусмотрено.

Также обращаем внимание, что с даты введения в действие Порядка учета кадастровые паспорта объектов учета предоставляются органами кадастрового учета. Вместе с тем в случае, если на государственную регистрацию прав будет представлен кадастровый паспорт, выданный ОТИ после даты введения в действие Порядка учета, в рамках проведения правовой экспертизы государственный регистратор должен запросить актуальные сведения Единого государственного реестра. При расхождении сведений Единого государственного реестра и сведений, содержащихся в кадастровом паспорте объекта учета, выданном ОТИ, по мнению Минэкономразвития России, государственная регистрация приостанавливается.

5. Пунктом 13 Порядка учета предусмотрено внесение в Единый государственный реестр сведений об уникальных характеристиках объекта учета, в том числе описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке. Местоположение объекта учета на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура соответствующего объекта учета на земельном участке.

В соответствии с частью 10 статьи 41 Закона о кадастре требования к точности и

методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

До установления Минэкономразвития России соответствующих требований, координаты характерных точек контура объекта учета на земельном участке должны определяться с точностью не ниже нормативной точности определения координат характерных точек границ земельных участков для земель определенного целевого назначения.

6. В соответствии с пунктом 49 Порядка учета, если здание или сооружение не поставлено на учет, постановка на учет помещения, расположенного в таком здании или сооружении, осуществляется при условии одновременной постановки на учет такого здания или сооружения. В этом случае представляются одно заявление о постановке на учет указанного помещения и такого здания или сооружения и необходимые для государственного учета документы.

При этом, учитывая положения пункта 21 Порядка учета, с заявлением о постановке на учет здания (сооружения) и расположенного в нем помещения в орган кадастрового учета должны быть представлены документы, необходимые как для учета помещения, так и для учета здания (сооружения), в которых расположено такое помещение (технический план здания (сооружения) и технический план помещения).

7. В соответствии с пунктом 54 Порядка учета постановка на учет объекта учета, созданного на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке, либо гаража или иного объекта недвижимости, для строительства, реконструкции которых выдача разрешений на строительство не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществляется на основании декларации о таком объекте недвижимости, представленной вместе с заявлением о государственной регистрации прав в соответствии со статьей 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". В указанном случае представление заявления о постановке на учет такого объекта недвижимости не требуется.

8. По вопросу об осуществлении государственного учета объектов учета, образуемых в результате преобразования объектов учета при объединении,

разделе или выделе доли в натуре либо в результате иных предусмотренных законодательством Российской Федерации действий, считаем необходимым отметить следующее.

В соответствии с пунктом 8 Порядка учета государственный учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта учета. Статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Требованиями к подготовке технических планов здания, помещения, сооружения, утвержденными вышеуказанными приказами Минэкономразвития России предусмотрено, что технические планы здания, помещения, сооружения оформляются в виде отдельного документа в отношении каждого созданного (образуемого) объекта недвижимости.

Таким образом, в целях осуществления государственного учета объектов учета, образуемых в результате преобразования объектов учета, в орган кадастрового учета может быть представлено одно заявление о постановке на учет, а также технические планы (технические паспорта) в отношении каждого образованного объекта.

Внесенные в Единый государственный реестр сведения при постановке на учет образуемого объекта учета или образуемых объектов учета носят временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образуемый объект учета (пункт 48 Порядка учета). Указанные правила не распространяются на внесенные в Единый государственный реестр сведения при постановке на учет созданного (вновь построенного) объекта учета.

9. По вопросу особенностей осуществления государственного учета объектов учета, расположенных в нескольких кадастровых округах (например, линий электропередач, автомобильных дорог и т.п.), отмечаем следующее.

Пунктом 55 Порядка учета предусмотрено, что орган кадастрового учета, осуществивший государственный учет объекта учета, расположенного одновременно на территории двух и более кадастровых округов, в течение трех рабочих дней с даты завершения учета направляет в органы кадастрового учета, осуществляющие государственный учет на территории кадастровых округов, в

границах которых располагается соответствующий объект учета, уведомление о поставленном на учет объекте, содержащее информацию о таком объекте в объеме сведений, внесенных в Единый государственный реестр.

В связи с чем, по мнению Минэкономразвития России, в целях внесения в Единый государственный реестр полной и достоверной информации об объектах учета, расположенных в пределах двух и более кадастровых округов, в техническом плане объекта учета необходимо отразить сведения о частях контура такого объекта учета, расположенных в соответствующих кадастровых округах.

В частности, при подготовке технического плана такого объекта учета раздел "Описание местоположения сооружения на земельном участке" оформляется в отношении части контура соответствующего объекта учета, расположенной в одном кадастровом округе. Количество разделов технического плана "Описание местоположения сооружения на земельном участке" должно соответствовать количеству кадастровых округов, в которых расположен соответствующий объект учета. В указанных случаях координаты характерных точек части контура такого объекта учета определяются в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на территории соответствующего кадастрового округа.

При этом сведения о поставленном на государственный учет объекте учета, в том числе сведения о местоположении части контура такого объекта учета подлежат внесению в Единый государственный реестр органом кадастрового учета, осуществляющим государственный учет объектов учета в пределах соответствующего кадастрового округа. Внесенные в Единый государственный реестр сведения о таком объекте учета во всех кадастровых округах должны идентифицироваться одним кадастровым номером.

10. Также по отдельным вопросам оформления технических планов сообщаем следующее.

В соответствии с пунктом 40 Требований к подготовке технического плана помещения на плане этажа отображаются: стены и перегородки; окна и двери; лестницы, балконы; внутренние выступы стен. Таким образом, при подготовке технического плана помещения стены и внутренние перегородки в квартире отображаются на плане этажа вне зависимости от их принадлежности к общему имуществу многоквартирного дома.

В связи с тем, что в форме технического плана сооружения, а также в форме кадастрового паспорта сооружения, утвержденной приказом Минюста России от 18 февраля 2008 г. N 32, площадь застройки сооружений (при ее наличии) указывается с точностью до 0,1 кв. м, то при ведении Единого государственного реестра площадь застройки сооружений также должна указываться с точностью до 0,1 кв. м. В пункт 44 Порядка учета соответствующие изменения будут внесены дополнительно.

Порядок учета не содержит оснований для приостановок и отказов в государственном учете объектов учета по причине отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений о земельных участках, на которых находятся такие объекты учета.

Учитывая, что графическая часть технического плана здания оформляется на основе сведений кадастровой выписки о соответствующем земельном участке или кадастрового плана территории (пункт 50 Требований к оформлению технического плана здания), при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о земельном участке, в границах которого расположено здание, схема расположения здания на земельном участке оформляется аналогично схеме расположения сооружения на земельном участке в соответствии с положениями пунктов 47 - 49 Требований к оформлению технического плана сооружения.

Кроме того, в целях обеспечения организации государственного учета объектов учета в соответствии с Порядком учета, Росреестру необходимо в возможно короткий срок обеспечить размещение на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схем, необходимых для подготовки технических планов объектов учета в форме электронных документов.

Также Росреестру необходимо обеспечить в субъектах Российской Федерации, на территории которых в настоящее время учет объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Правилами ведения ЕГРОКС, возможность представления в органы кадастрового учета после 1 января 2012 г. технических паспортов объектов учета в форме электронных документов с использованием XML-схем, применяемых для учета объектов капитального строительства в соответствии с Правилами ведения ЕГРОКС.

Также необходимо обеспечить возможность приема документов в соответствии с Порядком учета в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг.

Прошу довести настоящее письмо до территориальных органов и подведомственных организаций Росреестра для учета в работе.

И.Е.МАНЫЛОВ