

О подготовке технического плана здания (многоквартирного дома) — письмо Росреестра от 19.12.2014 №14-исх/14818-ГЕ/14

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

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

ПИСЬМО

от 19 декабря 2014 г. №14-исх/14818-ГЕ/14

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Минэкономразвития России от 01.12.2014 N Д23и-4305 по вопросу подготовки технического плана здания (многоквартирного дома).

Дополнительно обращаем внимание на недопустимость принятия органом кадастрового учета решений об осуществлении государственного кадастрового учета в отношении здания - многоквартирного дома - и расположенных в нем жилых и нежилых помещений до введения такого здания в эксплуатацию (статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Кроме того, учитывая положения части 8 статьи 41 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре), в случае если технический план здания (многоквартирного дома) подготовлен на основании проектной документации, а копия разрешения на ввод в эксплуатацию не включена в состав приложения к техническому плану, органу кадастрового учета на основании пункта 3 части 1 статьи 22 Закона о кадастре следует самостоятельно запрашивать копию разрешения на ввод в эксплуатацию такого многоквартирного дома в порядке межведомственного информационного взаимодействия в уполномоченном органе, выдавшем такой документ.

Также для сведения полагаем возможным обратить внимание на определение Верховного Суда Российской Федерации от 02.12.2014 N 306-ЭС14-2019, согласно которому:

— завершение строительства и ввод объекта в эксплуатацию оформляется соответствующим разрешением, то есть документом, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации (статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

— Законом о кадастре осуществление кадастрового учета предусмотрено в отношении зданий и сооружений, в установленном порядке введенных в эксплуатацию, помещений, расположенных в них, а также в отношении объекта незавершенного строительства;

— постановка на кадастровый учет помещения до завершения строительства и ввода в эксплуатацию здания (сооружения), в котором оно расположено, Законом о кадастре не предусмотрена.

Заместитель руководителя
Г.Ю. ЕЛИЗАРОВА

Приложение

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
ПИСЬМО
от 1 декабря 2014 г. №Д23и-4305
О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации. Частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен перечень случаев, в которых для осуществления строительства, реконструкции объектов не требуется выдача разрешения на строительство, и как следствие (часть 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации), не выдается разрешение на ввод в эксплуатацию.

С учетом изложенного, объект недвижимости (многоквартирный дом), в отношении которого не получено разрешение на ввод в эксплуатацию, не может считаться завершенным строительством в полном объеме и может быть учтен в государственном кадастре недвижимости в качестве объекта незавершенного строительства (часть 5 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре).

При этом необходимо отметить, что в силу положений Закона о кадастре (статьи 7, 25, 27, 41) в государственном кадастре недвижимости могут быть учтены помещения, расположенные в здании или сооружении, т.е. в объекте, завершённом строительством.

При постановке на учет многоквартирного дома орган кадастрового учета осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, часть 4.1 статьи 25, часть 11 статьи 41 Закона о кадастре). Осуществляется государственный кадастровый учет здания (многоквартирного дома) на основании заявления о кадастровом учете и необходимых в соответствии с Законом о кадастре для осуществления такого учета документов, в частности, технического плана здания (статьи 16, 22 Закона о кадастре).

Сведения о здании, за исключением сведений о местоположении здания на земельном участке, а также сведения о расположенных в нем помещениях указываются в техническом плане здания на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания, разрешения на ввод здания в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания (пункты 16, 36 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. N 403 (далее - Требования). Копии указанных документов включаются в состав приложения к техническому плану.

При этом, учитывая, что в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о годе ввода в эксплуатацию здания (пункт 23 части 2 статьи 7 Закона о кадастре, пункт 38 Требований) использование при подготовке технического плана сведений разрешения на ввод такого здания в эксплуатацию обязательно.

Если технический план здания (многоквартирного дома) подготовлен на основании проектной документации, а копия разрешения на ввод в эксплуатацию не включена в состав приложения к техническому плану, органу кадастрового учета на основании пункта 3 части 1 статьи 22 Закона о кадастре следует самостоятельно запрашивать копию разрешения на ввод в эксплуатацию такого многоквартирного дома в порядке межведомственного информационного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органе местного самоуправления либо уполномоченной организации, выдавших такой документ. Кроме того, в указанном случае в силу пункта 45 Требований в целях дополнительного обоснования результатов кадастровых работ кадастровому инженеру надлежит в разделе «Заключение кадастрового инженера» плана указывать реквизиты выданного разрешения на эксплуатацию.

С учетом изложенного, государственный кадастровый учет здания (многоквартирного дома) и расположенных в нем помещений не может быть осуществлен прежде окончания в отношении него строительства в полном объеме и ввода его в эксплуатацию.

Директор Департамента недвижимости
Д.В. МАМОНТОВ