



***Особенности подготовки технических
планов в отношении отдельных
объектов недвижимости.
Типовые ошибки и актуальные вопросы.***



Дроздова Дина Викторовна
заместитель начальника
Управления обеспечения учетно-регистрационных
действий и качества данных ФГБУ «ФКП Росреестра»

Владивосток, 2018



О применении положений Закона о регистрации и Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ в части ГКУ и ГРП на объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и садовые дома

с 04.08.2018

Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»



Изменения в ГрК РФ в части уведомительного порядка строительства и реконструкции объектов ИЖС и садовых домов

Изменения в Закон о регистрации:

- в части подачи заявлений в отношении ГКУ и ГРП объектов ИЖС и садовых домов
- в части подготовки технических планов объектов ИЖС и садовых домов

с 01.01.2019 вступит в силу

Закон № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

акты Российской Федерации»

и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»



О некоторых положениях Закона № 217-ФЗ



- признается утратившим силу Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (Закон № 66-ФЗ)

- исключаются из законодательства понятия «дачный земельный участок», «жилое строение»



- вводится понятие «садовый дом» (пункт 2 статьи 3 Закона № 217-ФЗ) – это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании

- садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации (часть 3 статьи 23 Закона № 217-ФЗ)



часть 7 статьи 54 Закона № 217-ФЗ

виды разрешенного использования ЗУ **«садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства»**, содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными



земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются **садовыми земельными участками**



Указанные положения не распространяются на земельные участки с видом разрешенного использования **«садоводство»**, предназначенные для осуществления садоводства, представляющего собой вид сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур



часть 8 статьи 54 Закона № 217-ФЗ

виды разрешенного использования ЗУ **«огородный земельный участок», «для огородничества» и «для ведения огородничества»**, содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными



земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются **огородными земельными участками**



части 9, 11 статьи 54 Закона № 217-ФЗ

расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением **«жилое»**, **«жилое строение»**



признаются **жилыми домами**

При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи ЕГРН в части наименований указанных объектов недвижимости **не требуется**, но данная замена может осуществляться **по желанию** их правообладателей.

расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением **«нежилое»**, сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами



признаются **садовыми домами**



Определение ИЖС

Статья 1 ГрК РФ дополнена пунктом 39 следующего содержания: объект ИЖС –

- **отдельно** стоящее здание
- с количеством **надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров,**
- которое **состоит из комнат и помещений** вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании,
- и **не предназначено для раздела** на самостоятельные объекты недвижимости.



Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» **применяются в одном значении**, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами РФ. При этом **параметры**, устанавливаемые к объектам ИЖС, **в равной степени применяются** к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами РФ.



Часть 16 статьи 55 ГрК РФ, часть 1.2 статьи 19 Закона о регистрации (в редакции закона № 340-ФЗ)

- 1.** ГКУ и ГРП объектов ИЖС, садовых домов должны осуществляться одновременно на основании заявления ОГВ/ОМС, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство.
- 2.** Заявление подается в электронном виде.
- 3.** К заявлению должны прилагаться:
 - уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома;
 - технический план, представленный застройщиком вместе с уведомлением об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в ОГВ/ОМС, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство;
 - соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект ИЖС или садовый дом, заключенное между правообладателями ЗУ, если ЗУ, на котором построен или реконструирован объект ИЖС или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.



Часть 16 статьи 55 ГрК РФ, часть 1.2 статьи 19 Закона о регистрации (в редакции закона № 340-ФЗ)



Застройщик вправе **самостоятельно** обратиться в орган регистрации прав в случае неисполнения ОГВ/ОМС, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, обязанности по направлению в орган регистрации прав документов.

При этом **застройщик** представляет в орган регистрации прав **только заявление**, иные **документы орган регистрации прав запрашивает** в уполномоченном на выдачу разрешений на строительство ОГВ/ОМС, уполномоченных на выдачу разрешения на строительство.

В уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома должна быть указана, в том числе **информация об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права на созданный объект недвижимости.**





Статья 26 Закона о регистрации (в редакции Закона № 340-ФЗ)

Новые основания для приостановления

Часть 1 статьи 26 Закона о регистрации дополнена новыми основаниями для приостановления осуществления ГКУ и (или) ГРП, связанными с **получением органом регистрации прав в установленном порядке**, в том числе в качестве ответа на межведомственный запрос:



пункт 58: уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности

пункт 59: информации о том, что уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, о ГКУ и (или) ГРП которых подано заявление, не направлено (или возвращено без рассмотрения и считается ненаправленным) застройщиком в ОГВ/ОМС, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство



Статья 29 Закона о регистрации (в редакции Закона № 340-ФЗ)

Дополнена частью 22 следующего содержания:

В случае получения уведомления органа регистрации прав о возврате документов, прилагаемых к заявлению о ГКУ и (или) ГРП, без рассмотрения или о приостановлении осуществления ГКУ и (или) ГРП в соответствии с заявлением, направленным в соответствии с частями 1 (разрешение на ввод в эксплуатацию) и 1.2 (уведомление об окончании строительства/реконструкции ИЖС, садового дома) статьи 19 Закона о регистрации, **ОГВ/ОМС**, направившие указанное заявление, **в течение пяти рабочих дней** со дня получения соответствующего уведомления **информирует об этом застройщика** с приложением копии соответствующего уведомления.

В случае, если причиной возврата прилагаемых к указанному заявлению документов, приостановления осуществления ГКУ и (или) ГРП является отсутствие необходимых для осуществления ГКУ и (или) ГРП документов, информации, данные **ОГВ/ОМС** при условии, что такие документы, информация отсутствуют в их распоряжении или распоряжении иных органов, **запрашивает такие документы, информацию у застройщика** для представления в орган регистрации прав.





Особенности применения нового законодательства

Относительно подготовки технических планов жилых зданий, созданных или создаваемых на садовых или дачных земельных участках (с учетом письма Минэкономразвития России от 13.04.2018 № Д23и-1944).



п. 9 ч. 5 ст. 8

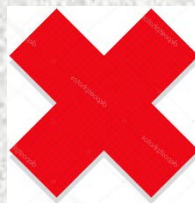
**Закона о регистрации
назначение здания в ЕГРН:**

Жилое

Нежилое

Многоквартирный дом

Жилое строение



**Действующая xml-схема для
формирования технического
плана**

назначение здания:

Жилой дом

Нежилое здание

Многоквартирный дом

с 01.01.2019 в соответствии с Законом № 217-ФЗ

Жилое строение



Жилой дом

Учитывая изложенное, в настоящее время:

в техническом плане здания с назначением «жилое строение»:

- в разделе «Характеристики объекта недвижимости» указывать его назначение «**жилой дом**»;

- в раздел «Заключение кадастрового инженера» включать обоснование результата кадастровых работ, содержащее указание на назначение здания «**жилое строение**».



О подготовке технического плана объекта ИЖС или садового дома с целью представления в ОГВ/ОМС совместно с уведомлением об окончании строительства/реконструкции объекта ИЖС или садового дома (часть 16 статьи 55 ГрК РФ)

Часть 11.1. статьи 24 Закона о регистрации

Технический план объекта ИЖС или садового дома подготавливается на основании:

- декларации об объекте недвижимости;
- уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома;
- уведомления, направленного ОГВ/ОМС, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома параметров объекта ИЖС или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления).

Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану и являются его неотъемлемой частью.

До 01.01.2019 обозначенные положения статей 15, 19, 24 и 26 Закона о регистрации в части жилых домов, садовых домов, строительство, реконструкция которых осуществляются на садовых земельных участках, применяются в отношении жилых домов, жилых строений, строительство, реконструкция которых осуществляются соответственно на дачных земельных участках, садовых земельных участках (ч. 1 ст. 16 Закона 340-ФЗ).



Относительно **формы** технического плана объекта ИЖС или садового дома, прилагаемого к уведомлению об окончании строительства, реконструкции

пункт 12 части 3,
часть 10.1 статьи
55 ГрК РФ



Технический план для получения разрешения на ввод в эксплуатацию – подготавливается в соответствии с Законом о регистрации

часть 12 статьи 24,
часть 4 статьи 21
Закона о
регистрации, пункт
21 Требований
(приказ № 953)



Технический план подготавливается и представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной ЭП кадастрового инженера.

пункт 2 части 16
статьи 55 ГрК РФ



Технический план объекта ИЖС или садового дома следует прикладывать к уведомлению о завершении строительства/реконструкции в форме электронного документа, подготовленного в соответствии с Законом о регистрации и Требованиями.



Относительно подготовки технического плана объекта ИЖС или садового дома, строительство которых не завершено

Часть 9
статьи 24
Закона о
регистрации



Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на ЗУ, указываются в техническом плане на основании:

- разрешения на строительство и
- проектной документации такого объекта недвижимости

Таким образом

1. Если в отношении объекта ИЖС до 04.08.2018 было получено разрешение на строительство (подано заявление о получении такого разрешения), подготовка технического плана в отношении объекта незавершенного строительства такого объекта ИЖС осуществляется на основании такого разрешения на строительство и проектной документации объекта ИЖС (при отсутствии проектной документации – декларации, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона о регистрации).

2. Если в отношении объекта ИЖС или садового дома было направлено уведомление о планируемом строительстве, реконструкции объекта ИЖС, садового дома, и такие строительство, реконструкция считаются согласованными уполномоченными органами (часть 13 статьи 51.1 ГрК РФ), но строительство не было завершено, технический план подготавливается также как и для направления уведомления об окончании строительства (на основании указанных в части 11.1 статьи 24 Закона о регистрации уведомлений и проектной документации или декларации при отсутствии проектной документации), но с **указанием вида объекта недвижимости** – объект незавершенного строительства.



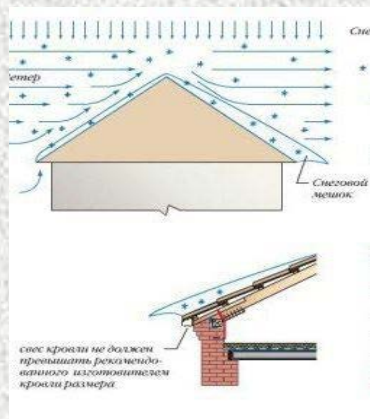
Переходные положения (статья 16 Закона № 340-ФЗ)

В соответствии с частью 1 статьи 16 Закона № 340-ФЗ
до 01.01.2019

положения части 3 статьи 48, пункта 1 части 2 статьи 49, пункта 1 части 17 статьи 51, статьи 51.1, пункта 5 части 2.2 статьи 52, частей 16 - 21 статьи 55, части 6 статьи 55.31, пунктов 12.1 - 12.3 части 5 статьи 56 ГрК РФ, пункта 1.1 части 1 статьи 15, части 1.2 статьи 19, части 11.1 статьи 24, пунктов 58 и 59 части 1 статьи 26 Закона о регистрации

в части жилых и садовых домов, строящихся, реконструируемых на садовых участках,

применяются к жилым домам и жилым строениям, строящимся и реконструируемым **на дачных и садовых земельных участках**.

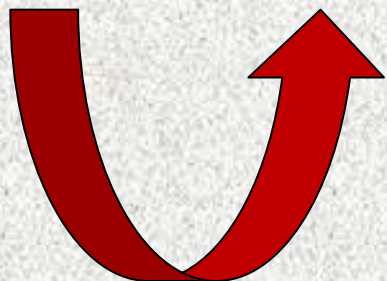


В соответствии с частью 2 статьи 16 Закона № 340-ФЗ **параметры жилого дома или жилого строения**, возводимых **на дачном или садовом** земельном участке **до 01.01.2019**, должны соответствовать **параметрам объекта ИЖС**, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ.



Переходные положения (статья 16 Закона № 340-ФЗ)

**части 5, 6
статьи 16
Закона
№ 340-ФЗ**



Правообладатель **дачного или садового ЗУ, ЗУ, предназначенного для ИЖС или для ведения ЛПХ**, в границах населенного пункта, на которых **до 04.08.2018** начаты строительство или реконструкция **жилого дома, жилого строения или объекта ИЖС** вправе **до 1 марта 2019** направить в ОГВ/ОМС **уведомление** о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем ЗУ жилого дома, жилого строения, объекта ИЖС. При этом применяются положения статьи 51.1, частей 16 - 21 статьи 55 ГрК РФ. В данном случае **получение разрешения на строительство и разрешения на ввод не требуются**. В указанном случае ГКУ и ГРП на данные объекты осуществляются **по правилам** ГКУ и ГРП на объекты ИЖС, садовые дома, предусмотренным Законом о регистрации (в редакции действующей **после 04.08.2018**).

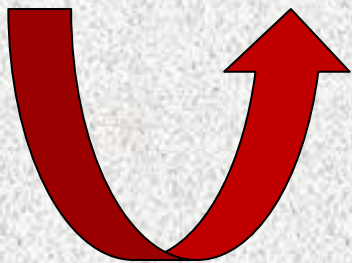
В данном случае **для подготовки технического плана** и последующих ГКУ и ГРП требуется наличие предусмотренных частью 1 статьи 51.1 и частью 16 статьи 55 ГрК РФ уведомлений, направленных застройщиком в ОГВ/ОМС.

Заявления о ГКУ и ГРП обязаны направлять ОГВ/ОМС в порядке, установленном частью 1.2 статьи 19 Закона о регистрации, либо застройщик в случае неисполнения уполномоченными органами указанной обязанности.



Переходные положения (статья 16 Закона № 340-ФЗ)

часть 7
статьи 16
Закона
№ 340-ФЗ



До 1 марта 2019 года допускается осуществление ГКУ и (или) ГРП на **жилые строения, жилые дома**, созданные на ЗУ, предоставленных для ведения **садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений** о планируемых строительстве или реконструкции и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов.

В данном случае **для подготовки технического плана** жилого дома или жилого строения, расположенных на соответствующих ЗУ, и их ГКУ и ГРП наличие уведомлений не требуется, заявление о ГКУ и ГРП подается застройщиком (правообладателем садового или дачного ЗУ) либо его представителем.

Таким образом, правообладатели ЗУ, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, вправе по своему усмотрению в отношении возведенных ими жилых домов, жилых строений, расположенных на таких ЗУ, в целях ГКУ и ГРП применить либо уведомительный порядок, введенный Законом № 340-ФЗ, либо ранее действовавший порядок, согласно которому указанные объекты относились к объектам, для строительства, реконструкции которых не требовалось получение разрешения на строительство и, соответственно, на ввод в эксплуатацию (пункт 1 части 17 статьи 51 ГрК РФ в редакции, действовавшей до 4 августа 2018 г.).



Относительно объектов ИЖС

04.08.2018 **утратили силу** части 9 – 9.2 статьи 51 ГрК РФ, предусматривавшие обязанность по получению разрешения на строительство объекта ИЖС.

Также утратили силу положения части 7 статьи 70 Закона о регистрации, которые предусматривали, что до 01.03.2020 основаниями для ГКУ и (или) ГРП

- на объект ИЖС, создаваемый или созданный на ЗУ, предназначенном для ИЖС,
- или на объект ИЖС, создаваемый или созданный на ЗУ, расположенном в

границах НП и предназначенном для ведения ЛПХ (на приусадебном ЗУ), являются только ТП указанных объектов ИЖС и правоустанавливающий документ на ЗУ, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на ЗУ. В данном случае сведения об объекте ИЖС указывались в ТП на основании разрешения на строительство и проектной документации таких ОН (при ее наличии) либо декларации (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

С 04.08.2018 согласно пункту 1.1 части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов ИЖС.

В соответствии с частью 4 статьи 16 Закона № 340-ФЗ в случае если разрешение на строительство объекта ИЖС получено до 04.08.2018, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию такого объекта не требуется.

Если до 04.08.2018 было подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта ИЖС, его выдача осуществляется в соответствии со статьей 51 ГрК РФ (в редакции до 04.08.2018).

В этом случае также не требуется ни направление уведомления о планируемом строительстве, предусмотренного статьей 51.1 ГрК РФ, ни получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.





Относительно объектов ИЖС (части 3-4 статьи 16 Закона о регистрации)

В соответствии со статьей 16 Закона № 340-ФЗ при наличии разрешения на строительство объекта ИЖС застройщик **уведомляет об окончании строительства** или реконструкции объекта ИЖС органы, выдавшие разрешение на строительство объекта ИЖС, в соответствии с частью 16 статьи 55 ГрК РФ.

В данном случае рассмотрение уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС осуществляется по правилам, предусмотренным частями 17 – 21 статьи 55 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ). Направление уведомления о несоответствии построенного или реконструированного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности допускается только в случае несоответствия объекта ИЖС требованиям разрешения на строительство объекта ИЖС.

К уведомлению об окончании строительства застройщику необходимо приложить в числе прочих документов технический план созданного объекта ИЖС.

В этих случаях сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о местоположении объекта ИЖС на ЗУ и его площади, **указываются в техническом плане** на основании:

- либо разрешения на строительство и проектной документации такого объекта (при ее наличии);
- либо разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона о регистрации (в редакции Закона № 340-ФЗ) (в случае, если проектная документация не изготавливалась).



Приказ Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр (вступил в силу 09.10.2018)

Формы уведомлений

- 1) уведомление о планируемом строительстве и реконструкции объекта ИЖС или садового дома (ч. 1 ст. 51.1 ГрК РФ)
- 2) уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на ЗУ (п. 2 ч. 7 ст. 51.1 ГрК РФ)
- 3) уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на ЗУ (п. 2 ч. 7 ст. 51.1 ГрК РФ)
- 4) уведомление об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома (ч. 14 ст. 51.1 ГрК РФ)
- 5) уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома (ч. 16 ст. 55 ГрК РФ)
- 6) уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (п. 5 ч. 19 ст. 55 ГрК РФ)
- 7) уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (п. 5 ч. 19 ст. 55 ГрК РФ)

Формы уведомлений

№ п/п	Наименование объекта индивидуального жилищного строительства	Единица измерения	Площадь, кв. м	Высота, м	Средняя плотность застройки, чел./га	Средняя этажность, этаж	Видовое значение
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							



Огородные земельные участки

В соответствии со статьей 1 Закона № 66-ФЗ огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования ЗУ, определенного при зонировании территории).

Таким образом, до 1 января 2019 года на огородном ЗУ не может быть возведено жилое строение, являющееся объектом недвижимости, а может быть создан **только некапитальный объект**. В свою очередь, **хозяйственные строения и сооружения** могут быть возведены в качестве объектов недвижимости на огородном ЗУ **только** в случае, если это предусмотрено **правилам землепользования и застройки**.

Как предусмотрено **частью 32 статьи 54 Закона № 217-ФЗ** зарегистрированное до дня вступления в силу настоящего указанного закона **право собственности** граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются ОКС, строительство которых осуществлено на огородном ЗУ и которые не являются самовольными постройками, **сохраняется**.

Согласно статье 3 Закона № 217-ФЗ **огородный земельный участок** - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, **не являющихся объектами недвижимости**, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

В этой связи с **1 января 2019 года** на огородном ЗУ **не допускается** возведение ОКС и соответственно ГКУ и ГРП на них в порядке, предусмотренном Законом о регистрации.



письмо Минэкономразвития России от 29.05.2018 № 17683-ВА/Д23и

часть 3 статьи
40 Закона о
регистрации

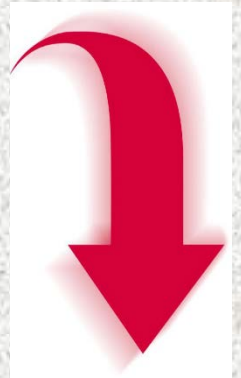


при одновременном осуществлении ГКУ и ГРП собственности на созданные здание, сооружение может осуществляться ГКУ всех помещений в таких здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, в случае представления заявителем технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для ГКУ указанных помещений.

письмо
Росреестра
от 22.12.2016
№ 14-исх/17905-
ВА/16



до ввода в действие новых XML-схем - технические планы в виде XML-документов, подготовленные с использованием действующих XML-схем + раздел «Заключение кадастрового инженера» с указанием в нем отсутствующих в XML-схеме необходимых элементов.



**технический план нежилого здания с расположенными в нем помещениями
возможно подготовить с использованием
XML-схемы для МКД + в разделе «Заключение кадастрового инженера»
соответствующее обоснование, включая указание назначения «нежилое».**



письмо Минэкономразвития России от 29.05.2018 № 17683-ВА/Д23и

письмо
Росреестра
от 22.12.2016
№ 14-исх/17905-
ВА/16



до ввода в действие новых XML-схем - технические планы в виде XML-документов, подготовленных с использованием действующих XML-схем + раздел «Заключение кадастрового инженера» с указанием в нем отсутствующих в XML-схеме элементов.



Технический план **машино-места** возможно подготовить с использованием **XML-схемы** для помещения с указанием назначения **«нежилое»** + в разделе **«Заключение кадастрового инженера»** соответствующее обоснование:

- 1) Указание на то, что данный тех план подготовлен в отношении машино-места в соответствии с **письмом от 22.06.2017 № 17683-ВА/Д23и**
- 2) **Сведения** о расстоянии от двух специальных меток до характерных точек границ машино-места
- 3) **Сведения** о расстоянии между характерными точками границ машино-места
- 4) **Координаты** специальных меток и сведения об использованной при подготовке ТП геодезической основе (**при определении координат** специальных меток)
- 5) В **Приложение** включить в формате PDF разделы «Сведения о выполненных измерениях и расчетах», «Схема геодезических построений» в соответствии с пунктом 7 Требований (**при определении координат** специальных меток)
- 6) Также не будет лишним **включить в Приложение** технический план **в формате PDF** по форме, установленной Требованиями.



Особенности подготовки технического плана сооружения

Относительно подготовки технического плана сооружения, для строительства которого в соответствии с требованиями градостроительного законодательства получение разрешения на строительство не требуется (письмо Минэкономразвития России от 01.09.2017 № Д23и-5086)

Исходя из обращения (на которое подготовлен ответ Минэкономразвития России) в отношении сооружения в соответствии с требованиями к созданию объектов такого вида (типа) предусмотрены подготовка проектной документации и получение акта приемки законченного строительством объекта.

Часть 8 статьи 24 Закона о регистрации

Сведения о здании, сооружении или ЕНК, за исключением сведений о местоположении таких ОН на ЗУ и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании проектной документации таких ОН. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения ОН на ЗУ (контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 ГрК РФ.

Таким образом, подготовка технического плана сооружения по общему правилу осуществляется на основании проектной документации такого сооружения в случае, если в отношении такого вида или типа сооружения законодательством РФ предусматривается необходимость подготовки проектной документации.



Особенности подготовки технического плана сооружения

Относительно подготовки технического плана сооружения, для строительства которого в соответствии с требованиями градостроительного законодательства получение разрешения на строительство не требуется (письмо Минэкономразвития России от 01.09.2017 № Д23и-5086)

Часть 11 статьи 24 Закона о регистрации

Если законодательством РФ в отношении ОН (за исключением ЕНК) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 — 10 данной статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем ОН. В отношении созданного ОН декларация составляется и заверяется правообладателем ЗУ, на котором находится такой ОН, а в отношении бесхозного ОН — ОМС МО, на территории которого находится такой ОН.

Учитывая изложенное, **технический план сооружения**, для строительства которого, в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности РФ, субъекта РФ получение **разрешения на строительство не требуется, но предусмотрены подготовка проектной документации и получение акта приемки законченного строительством объекта, должен подготавливаться на основании проектной документации и с использованием акта приемки законченного строительством объекта (с учетом абзаца семнадцатого пункта 20 Требований).**

Указанное правило подлежит применению независимо от того, требуется ли для размещения такого сооружения предоставление земельного участка или такой объект может размещаться на земельном участке или на землях на иных условиях.



О площади ранее учтенного здания/сооружения

Относительно необходимости определения площади ранее учтенного здания, сооружения в соответствии с Требованиями, при внесении сведений о местоположении здания, сооружения на земельном участке (письмо Минэкономразвития России от 11.07.2017 № Д23и-1291)

Согласно части 2 статьи 36 Закона № 221-ФЗ объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ.

В соответствии с пунктом 42 Требований в случае, если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об ОН, заполнению подлежат только те строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», в которых отражаются новые значения соответствующих характеристик ОН за исключением сведений, содержащихся в подпунктах 1, 2, 3 пункта 43 Требований.

Учитывая изложенное, если в отношении РУ здания, сооружения **не выполнялись работы по реконструкции**, при этом выполнение кадастровых работ в отношении таких здания или сооружения связаны **исключительно** с определением (уточнением) **описания местоположения** здания, сооружения (включающее в себя список координат характерных точек контура здания, сооружения и (или) пространственное описание конструктивных элементов здания, сооружения), включение в состав технического плана **поэтажных планов** или **определение площади здания** или сооружения по правилам Требований № 90 **не требуется**.



Относительно несоответствия вида и значений площади объекта строительства, указанных в техническом плане и разрешении на ввод в эксплуатацию (письмо Минэкономразвития России от 11.07.2017 № Д23и-1291)

По мнению Департамента недвижимости, в случае если в представленных для ГКУ и (или) ГРП **документах** полученное в результате кадастровых работ значение площади объекта строительства **отличается** от значения площади такого объекта, указанной в **разрешении на ввод его в эксплуатацию**, орган регистрации прав (государственный регистратор) **вправе направлять в ОМС** по месту расположения объекта строительства **запрос о соответствии** построенного объекта предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны.

При этом, **если** запрошенные органом регистрации прав по межведомственному запросу документы (сведения, содержащиеся в них) в установленный статьей 16 Закона о регистрации срок **не представлены (не поступили)**, осуществление ГКУ и (или) ГРП **приостанавливается** (пункт 9 части 1 статьи 26 Закона о регистрации).

В этом случае заявитель уведомляется о его праве представить такие документы по собственной инициативе (часть 8 статьи 29 Закона о регистрации).



Пункт 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ

Жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем 3, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает 10 и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, **расположен на отдельном ЗУ** и имеет выход на территорию общего пользования.

Исходя из указанного определения, каждый блок жилого дома блокированной застройки должен быть расположен на отдельном ЗУ, сформированном непосредственно для его использования.

В соответствии с частью 10.1 статьи 55 ГрК РФ обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план.

При вводе жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию, постановка на ГКУ каждого блока в таком доме осуществляется **в качестве отдельного здания с назначением «жилое»**. **Количество технических планов**, подготовленных в отношении блоков жилого дома блокированной застройки, **должно быть равным количеству таких блоков**. При этом необходимо, чтобы **количество ЗУ соответствовало количеству блоков**, сведения о которых будут содержаться в соответствующих разделах разрешения на ввод жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию.

Таким образом, при постановке на ГКУ блоков в жилом доме блокированной застройки, разрешение на ввод указанного дома в эксплуатацию, а также технические планы, оформленные в отношении каждого блока в отдельности, будут являться основанием для такого учета.



Письмо Минэкономразвития России от 24.04.2017 № ОГ-Д23-4974

Пункт 11 части 5 статьи 8 Закона о регистрации

В кадастр недвижимости вносятся в качестве дополнительных, сведения о наименовании здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования.

Согласно частям 2, 3 статьи 13 Закона о регистрации внесение сведений в ЕГРН дополнительных сведений об ОН осуществляется органом регистрации прав:

в порядке **межведомственного информационного взаимодействия**;

в уведомительном порядке в случаях, установленных Законом о регистрации.

В настоящее время законодательством РФ не урегулированы на комплексной и системной основе правила присвоения наименований ОН. В связи с этим положениями Закона о регистрации не предусмотрено норм о внесении изменений в части наименования ОН. Соответствующие положения, по мнению Департамента недвижимости, могут быть предусмотрены в Законе о регистрации только после урегулирования на законодательном уровне вопросов, связанных с присвоением наименований ОН.

В письме Росреестра от 18.12.2017 № 14-14966-ГЕ/17 указано, что поскольку внесение (изменение) в ЕГРН сведений о наименовании не влечет за собой переход, прекращение прав, Росреестром предлагается осуществлять изменение в порядке, аналогичному порядку предусмотренном статьями 38, 39 Закона о регистрации **на основании соответствующего заявления правообладателя ОН**, если такое изменение не связано с изменением назначения здания, сооружения и (или) их реконструкцией. В письме даются рекомендации по заполнению соответствующего заявления.



Утверждена
приказом
Росреестра
от 13.10.2015
№ П/535

Не приводятся сведения о ЗУ либо указывается не полный перечень ЗУ, в пределах которых располагается ОН (нарушение подпункта 4 пункта 43 Требований)

Нарушение пункта 21 Требований - не обеспечивается считывание и контроль представленных данных по следующим причинам:

1. XML-документ технического плана отсутствует в корне ZIP-архива;
2. технический план ранее был представлен с другим Заявлением;
3. кадастровые номера ОН в техническом плане указаны с ошибками

Сведения о характеристиках ОН (год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, количество этажей, назначение сооружения), указанные в техническом плане не соответствуют таким сведениям, указанным в документах, на основании которых подготовлен технический план (нарушение пункта 41 Требований)



Утверждена
приказом
Росреестра
от 13.10.2015
№ П/535

Адрес ОН указан не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в ФИАС (нарушение подпункта 7 пункта 43 Требований)

Отсутствует подтверждение, что законодательством РФ в отношении ОН, о ГКУ и (или) ГРП которого подано Заявление, не предусмотрены подготовка и (или) выдача документов, указанных в частях 8, 9, 10 статьи 24, части 5 статьи 71 Закона о регистрации, а именно: проектной документации, разрешения на строительство, технического паспорта, разрешения на ввод. При этом технический план подготавливается на основании декларации об объекте недвижимости (нарушение пункта 20 Требований)

Отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных (нарушение пункта 25 Требований).

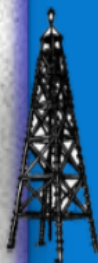


Утверждена
приказом
Росреестра
от 13.10.2015
№ П/535

Электронные образы документов, включенных в состав Приложения технического плана, не отвечают предъявляемым к ним требованиям (качество образа не позволяет распознать текст) (нарушение пункта 21 Требований)



В техническом плане приведены не все необходимые сведения о КИ (СНИЛС, реквизиты договора подряда) (нарушение пункта 26 Требований)



При выполнении кадастровых работ использовано недостаточное количество пунктов ГГС или ОМС (нарушение пункта 28 Требований)



В разделе «Исходные данные», отсутствуют реквизиты документов, использованных при выполнении кадастровых работ (нарушение пункта 19 Требований)



Вопросы, поступившие от кадастровых инженеров (орфография и пунктуация авторов сохранены)

1. Орган Росреестра требует прикладывать в ТП выписку из адресного реестра при постановке на учет вспомогательного сооружения/здания (например: овощехранилище, трансформаторная подстанция и т.д.). Основное здание на участке учтено и имеет адрес. Обоснованно ли данное требование? (25)
2. Возможно ли образовать завершенное здание (ижс) из незавершенного строительством объекта (зарегистрирован в собственность арендатора зу до 2013г., но без координат) по декларации арендатора земельного участка, без участия арендодателя? (25)
3. Требуется ли уведомление о строительстве для постановки на учет жилого строения?
4. По акту обследования: как снять объект с учета, если нет правообладателя. Права не зарегистрированы (78)
5. Объект культурного наследия разрушен. Необходимо поставить на ку (ранее не стоял на учете). Какой вид объекта недвижимости, если не определить основную характеристику здания-площадь (78)
6. В соответствии с п.12 55 статьей ГрК РФ и 117 приказа разрешение на ввод является и тех план являются единым документом. Входит ли в полномочия РР давать оценку вводу в эксплуатацию выданному уполномоченным органом. Либо разрешение на ввод является тем документом, который удостоверяет тех эк показатели невзирая на то что проектные показатели отличаются от фактических (25)
7. Формируются ли помещения общего пользования в нежилом здании? Если да, то как это отобразить в техническом плане? (25)
8. Как сменить наименование ОКС без тех плана (45)



Спасибо за внимание!