



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

06.07.2017 № 14-07917/17@

на № _____ от _____

Управление Росреестра
по Оренбургской области

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Оренбургской области

О рассмотрении обращения

Уважаемая Мария Александровна!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев Ваше обращение _____, поступившие из Минэкономразвития России, сообщает.

Как доложили Управление Росреестра по Оренбургской области (далее – Управление) и филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Оренбургской области:

в апреле 2017 г. в Управление поступили заявление о постановке на государственный кадастровый учет здания (многоквартирного дома) по адресу: _____ и трех квартир, расположенных в нем, технический план, датированный апрелем 2017 г., подготовленный по результатам кадастровых работ в связи с созданием многоквартирного дома, расположенного по адресу:

_____, и трех помещений в нем;
по результатам рассмотрения указанных документов государственный кадастровый учет на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) был приостановлен в том числе в связи с тем, что в нарушение требований Закона о недвижимости указанный технический план подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости.

Порядок осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них установлен Законом о недвижимости, согласно статье 14 которой:

государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом о недвижимости случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом о недвижимости порядке;

основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются указанные в части 2 статьи 14 Закона о недвижимости документы; к таковым, в частности, относится технический план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке;

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в том числе связи с созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения (далее – уполномоченный орган или организация), в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона о недвижимости;

государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав исключительно в случаях, установленных частью 5 статьи 14 Закона о недвижимости, в том числе в случае, если он осуществляется в связи с созданием объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено уполномоченным органом или организацией, в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона о недвижимости.

Как следует из обращения, разрешение на ввод указанного в обращении многоквартирного дома в эксплуатацию безвозвратно утрачено (отсутствует).

В этой связи, на наш взгляд, государственный кадастровый учет данного здания может быть осуществлен на основании соответствующего заявления и технического плана здания, содержащего также информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в данном многоквартирном доме.

Требования к подготовке технического плана, в том числе документы, на основании которых технический план может быть подготовлен, установлены статьей 24 Закона о недвижимости, пунктом 20 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования).

При этом, по нашему мнению, в случае, если разрешительная и (или) проектная документация, необходимая для подготовки технического плана, безвозвратно утрачена (отсутствует), изготовление технического плана здания возможно на основании декларации об объекте недвижимости при условии обоснования подготовки такого технического плана на основании декларации об объекте недвижимости в разделе «Заключение кадастрового инженера», а также подтверждения факта утраты такой документации с указанием информации о мерах, предпринятых для получения указанной документации; копии документов, подтверждающих данную информацию (справки, письма и т.п. уполномоченных органов и организаций (в том числе осуществляющих хранение

соответствующей документации), в распоряжении которых может находиться указанная в части 8 статьи 24 Закона о недвижимости, пункте 20 Требований документация), необходимо включать в состав приложения технического плана (указанная позиция изложена также в письме Минэкономразвития России от 11.07.2014 № Д23и-2432, которое доведено до сведения территориальных органов Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра»).


Постановлением Госстроя СССР от 21.04.1987 № 84 утверждены СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения», которые устанавливают порядок приемки в эксплуатацию законченных строительством (реконструкцией, расширением) объектов (в том числе жилищно-гражданского назначения).

При этом, на наш взгляд, в случае утраты (отсутствия) разрешительной и (или) проектной документации, необходимой для подготовки технического плана многоквартирного дома 1974 г. постройки, если такой многоквартирный дом не является в силу статьи 69 Закона о недвижимости ранее учтенным объектом недвижимости, государственный кадастровый учет данного многоквартирного дома и расположенных в нем помещений может быть осуществлен на основании технического плана, подготовленного на основании деклараций об объектах недвижимости (здания и помещений в нем).

Принимая во внимание положения пункта 21 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости и состава содержащихся в ней сведений, в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» деклараций об объектах недвижимости – помещениях указываются соответствующие правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы в отношении каждого помещения; в названном реквизите декларации о здании (многоквартирном доме) могут быть указаны правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы в отношении всех помещений, расположенных в таком многоквартирном доме.

Перечень лиц, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, установлен статьей 15 Закона о недвижимости. В рассматриваемом случае, на наш взгляд, в орган регистрации прав с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет многоквартирного дома и помещений в нем вправе обратиться правообладатели таких помещений на основании соответствующих документов, информация о которых также указывается в названных выше декларациях.

И.о. начальника Управления
методического обеспечения и анализа в сфере
регистрации прав и кадастрового учета



И.В. Домрачева