

**Относительно подготовки технического плана сооружения,
для строительства которого в соответствии с требованиями
градостроительного законодательства получение
разрешения на строительство не требуется.**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также не уполномочено на ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), рассмотрение документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятие решений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.

Росреестр руководит деятельностью своих территориальных органов, контролирует и анализирует их деятельность и разрабатывает меры по ее совершенствованию в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, кроме того Росреестр в установленном законодательством Российской Федерации порядке осуществляет полномочия по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведению ЕГРН и предоставлению сведений, содержащихся в нем (пункты 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.15).

При этом также отмечаем, что решение об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав принимается органом регистрации прав в каждом конкретном случае на основании представленных для такого учета документов.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 8 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их

площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости. 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 соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 Российской Федерации предусматривается необходимость подготовки проектной документации.

В соответствии с частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) 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 объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости – органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

При этом, как следует из обращения, в отношении описываемого сооружения в соответствии требованиями к созданию объектов такого вида (типа) предусмотрены подготовка проектной документации и получение акта приемки законченного строительством объекта, что исходя из положений части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ исключает возможность и необходимость составления декларации о таком объекте правообладателем земельного участка.

На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, технический план сооружения, для строительства которого в соответствии требованиями законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации 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 к подготовке технического плана, составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953). 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.

С учетом вышеприведенных положений законодательства Российской Федерации, представляется, что указание в техническом плане сведений о сооружении на основании декларации об объекте недвижимости, в случае если в отношении такого сооружения предусмотрена подготовка проектной документации и акта приемки законченного строительством объекта, противоречит Закону № 218-ФЗ.

Следует отметить, что Законом № 218-ФЗ предусмотрены определенные особенности подготовки технического плана объекта, в зависимости от того, в каком порядке заинтересованным лицом осуществляется приобретение прав на землю (земельный участок) для целей размещения линейного объекта (осуществляется ли предоставление земельного участка, установление сервитута либо размещение объекта осуществляется по правилам, предусмотренным статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации). Так, согласно части 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

А.В. Нуприенкова