

АССОЦИАЦИЯ
Саморегулируемая организация
«Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»

ГР СРО КИ №007 от 06.09.2016

Ассоциация СРО «МСКИ»
620144, г. Екатеринбург,
ул. Московская, д. 195, офис 1126
тел.: 8 (343) 344-14-41
8 (800) 700-96-28
e-mail: office@sromski.ru
сайт: www.sromski.ru

Исх. № 114@ от 04.07.2025

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Т.А. Громовой

rosreestr@rosreestr.ru

Уважаемая Татьяна Алексеевна!

В адрес Ассоциации Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) поступают обращения кадастровых инженеров с просьбой выразить позицию Ассоциации по вопросу указания в техническом плане в отношении объектов недвижимости, для которых не требуется получения разрешения на строительства или уведомления о соответствии построенного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, сведений о годе завершения строительства.

Указанные обращения обусловлены принятием органом регистрации прав решений о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий по причине несоответствия сведений технического плана о годе завершения строительства объекта, внесенных в технический план на основании декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация), периоду осуществления учетно-регистрационных действий, что нарушает положения ч. 13 ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ). При этом в решениях содержится указание органа регистрации прав на необходимость внесения в Декларацию, и соответственно в технический план, сведений о годе завершения строительства объекта, соответствующего году (периоду) осуществления учетно-регистрационных действий.

Вместе с тем, при выполнении кадастровых работ в отношении объектов капитального строительства согласно части 4.2 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется

описание местоположения объектов недвижимости. В случаях, установленных Законом № 221-ФЗ, при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами может быть дополнительно установлено местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов. Действующее законодательство не предусматривает самостоятельного определения кадастровым инженером года завершения строительства объекта недвижимости.

Так, в силу п.п. 14 п. 51 Требований Приказа Росреестра от 15.03.2022 №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» при подготовке кадастровым инженером технического плана указывается год завершения строительства объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается.

Исходя из положений ч. 11 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) сведения о годе завершения строительства объекта недвижимости вносятся в технический план в соответствии с представленной **Декларацией**, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Ответственность за достоверность указанных в декларации об объекте недвижимости сведений несет лицо, составившее и заверившее такую декларацию.

Форма Декларации, требования к ее подготовке и составу содержащихся в ней сведений утверждены Приказом Росреестра от 04.03.2022 № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений», согласно п. 20 которых в Декларацию вносятся также сведения о годе завершения строительства, или веке (периоде) постройки в строку «Описание здания» реквизита 4 «Описание объекта недвижимости».

В силу положений п. 18 ч. 4 ст. 8 Закона № 218-ФЗ **год завершения строительства объектов недвижимости является основной характеристикой** объекта недвижимости и подлежит внесению в Единый государственный реестр недвижимости, представляющий собой **свод достоверных систематизированных сведений** об учтенном в соответствии с Законом № 218-ФЗ о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом № 218-ФЗ сведений.

При этом характеристика «год завершения строительства» является также основным критерием, в частности, при:

- оценке жилья перед покупкой или продажей;
- расчёте износа строения;
- определении сроков капитального ремонта;
- передаче квартиры в залог;

- оформлении ипотеки на вторичную недвижимость;
- налогообложении;
- страховании имущества;
- компенсации в случаях изъятия, а также в целях оказания мер поддержки лицам, пострадавшим в результате боевых действий и (или) в связи с наступлением чрезвычайной ситуации.

Более того, указанная характеристика оказывает влияние на кадастровую стоимость зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, так как год постройки, исходя из ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», подлежит обязательному рассмотрению на предмет влияния на кадастровую стоимость зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест при ее определении.

В указанных обстоятельствах, Декларация является единственным источником информации о годе завершения строительства в отношении объектов недвижимости.

При этом в отношении объектов недвижимости, строительство которых осуществлено до 01.03.2025, и в отношении которых отсутствует разрешительная и техническая документация, Декларация является единственным источником информации о **годе завершения строительства**.

Таким образом, поскольку в соответствии с основополагающим принципом права закон обратной силы не имеет, то нормы ч. 13 ст. 52 ГрК РФ, введенной Федеральным законом от 26.12.2024 № 487-ФЗ, по мнению Ассоциации, не могут распространяться на отношения, возникшие до 01.03.2025.

В связи с вышеизложенным, в целях единства правоприменительной практики и информирования кадастровых инженеров прошу предоставить соответствующие разъяснения относительно подлежащих внесению в технический план сведений о **годе завершения строительства** объектов недвижимости. В частности, указать:

1) подлежит ли применению норма ч. 13 ст. 52 ГрК РФ при кадастровом учете объектов недвижимости, созданных до 01.03.2025, для строительства которых не требовалось получение разрешения на ввод в эксплуатацию здания или получение уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности;

2) в случае, если норма ч. 13 ст. 52 ГрК РФ не распространяется на объекты недвижимости, созданные до 01.03.2025, достаточно ли информации о годе завершения строительства в Декларации с отражением в ней года фактического завершения строительства, в связи с тем, что иного перечня документов законодательством не установлено.

3) в соответствии с ч. 6.4 ст. 70 Закона № 218-ФЗ в срок до 01.01.2027 технический план линейного объекта, используемого субъектом естественной монополии в сфере деятельности субъекта естественной монополии,

находящегося на землях и (или) земельном участке (земельных участках) на условиях публичного сервитута, предназначенного для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, может быть подготовлен на основании декларации о таком линейном объекте, предусмотренной ч. 11 ст. 24 Закона № 218-ФЗ. При этом, исходя из ч. 6.5 ст. 70 Закона № 218-ФЗ, данная норма распространяется на объекты, созданные до 30.12.2004, в связи с тем, что документы (проектная документация, технические паспорта), как правило, на такие линейные объекты отсутствуют. Какой год указывать в данном случае?

При рассмотрении настоящего обращения просим учесть, что в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 29 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер обязан соблюдать требования Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров.

Согласно п. 3 ч. 2 ст. 29 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер обязан отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения и в силу ч. 1 ст. 29.2 Закона № 221-ФЗ несет ответственность за несоблюдение требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений (при наличии вины) технического плана на основании которого в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости.

Таким образом, вынужденное решениями органа регистрации прав искажение информации в техническом плане о годе завершения строительства объекта недвижимости, с учетом действующих Требований к подготовке технического плана и Требований к Декларации может быть истолковано как внесение кадастровым инженером недостоверных сведений в технический план.

Директор
Ассоциации СРО «МСКИ»

О.А. Теплых

