



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»  
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Красноармейская ул. 92а, г. Екатеринбург, 620026

тел.: (343) 229-53-33

E-mail: fgu66@u66.rosreestr.ru

<http://www.rosreestr.ru>

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 665843001

21.07.2016

№ 9-06/2016-10309

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Директору  
Ассоциации саморегулируемой  
организации  
«Межрегиональный союз  
кадастровых инженеров»  
(Ассоциация СРО «МСКИ»)

О.А. Теплых

ул. Московская, д. 195, оф. 1126,  
г. Екатеринбург, 620144

[uralzem@bk.ru](mailto:uralzem@bk.ru)

[sromski@bk.ru](mailto:sromski@bk.ru)

О внесении изменений в Закон о кадастре

Уважаемая Ольга Александровна!

Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (далее – Закон № 361) внесены изменения в положения Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

Обращаю Ваше внимание на следующие изменения Закона о кадастре, которые вступили в силу с 04.07.2016.

1) В отношении объектов недвижимости – зданий предусмотрено новое назначение «жилое строение» (п. 15 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре).

Отмечу, что жилое строение предусмотрено Федеральным законом от 15.04.1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66).

Согласно ст. 1 Закона № 66:

садовый земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

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 земельного участка, определенного при зонировании территории);

дачный земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

В соответствии с п. 6 ч. 1 ст. 19 Закона № 66 член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений – на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений – на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений – на огородном земельном участке.

Вместе с тем, в настоящее время действующий Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденный приказом



Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 (в ред. от 20.01.2016), и автоматизированная информационная система «Государственный кадастр недвижимости» не предусматривают в отношении объекта недвижимости, являющегося зданием, внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о назначении здания «жилое строение». Также соответствующие изменения не внесены в форму и требования к подготовке технического плана здания, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 (в том числе в XML-схему, используемую для подготовки технического плана здания в виде электронного документа), в форму и требования к подготовке декларации, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 628.

2) Внесены изменения в ч. 8 ст. 41 Закона о кадастре:

- ранее было предусмотрено, что сведения о здании или сооружении указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, в действующей редакции Закона о кадастре дополнено – за исключением площади застройки, площади таких объектов недвижимости.

Аналогично в отношении помещений. Ранее исключения составляли сведения о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, в действующей редакции Закона о кадастре дополнено – за исключением площади помещения.

Таким образом, площадь здания (сооружения, помещения), площадь застройки сооружения определяются кадастровым инженером при проведении кадастровых работ в отношении соответствующего объекта недвижимости;

- уточнено, что сведения о здании, сооружении могут быть указаны в техническом плане на основании разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, выданного до 13 июля 2015 года.

Таким образом, исключена возможность представления в орган кадастрового учета технического плана, подготовленного на основании разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, выданного с 13 июля 2015 года;

- дополнено, что сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются на основании представленного заказчиком кадастровых работ **разрешения на строительство, если его получение предусмотрено законодательством в области градостроительной деятельности;**

- дополнено: «**при отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра (наблюдения) подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке, наряду с проектной документацией допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации**»;

- дополнено, что сведения о помещении в техническом плане могут быть указаны на основании представленных заказчиком кадастровых работ **проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки;**

- уточнено: «...Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление проектной документации или принятие решения о вводе объекта строительства в эксплуатацию, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости...» (ранее – «...В случае отсутствия данных документов...»).



В связи с данным уточнением обращаю Ваше внимание на то, что в отношении объектов недвижимости, которые были созданы (построены, введены в эксплуатацию) до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ, при отсутствии на такие объекты недвижимости предусмотренных Законом о кадастре документов (в том числе документов, предусмотренных законодательством, действующим в период возникновения объекта недвижимости), в справках (письмах) органов местного самоуправления, органов государственной власти, уполномоченных выдавать соответствующие документы, из архивов, в которых подлежит хранению соответствующая документация, должна содержаться информация, подтверждающая, что в отношении объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в период возникновения объекта недвижимости, не требовалось изготовление предусмотренной Законом о кадастре документации (проектной документации, актов ввода объектов в эксплуатацию и т.п.);

- дополнено, что в отношении созданного объекта недвижимости декларация может быть составлена и заверена уполномоченным на предоставление земельных участков органом государственной власти, органом местного самоуправления;

- дополнено: «...Сведения о здании – объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство, проектной документации таких объектов недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации...».

Таким образом, при подготовке технического плана здания – объекта индивидуального жилищного строительства использование разрешения на строительство является обязательным, дополнительно используется проектная документация (при ее наличии) либо декларация (в случае отсутствия проектной документации);

- дополнено: «...Если для строительства, реконструкции сооружения в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдача разрешения на его строительство, реконструкцию и в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается размещение такого сооружения на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка или установления сервитута, сведения о сооружении, если такое сооружение является объектом недвижимости, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке или землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения и документа, подтверждающего техническую приемку объекта в эксплуатацию, если разработка проектной документации и такая приемка предусмотрены законодательством Российской Федерации...»;

- дополнено: «...При отражении в техническом плане сведений о местоположении сооружения на земельном участке или землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, дополнительно отражаются границы территории, если сооружение размещено на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с координатами характерных точек границ такой территории, указанными в акте органа местного самоуправления или органа государственной власти, разрешающем размещение данного сооружения, копия которого включается в состав приложения к техническому плану».

Заместитель директора



Т.Н. Янтюшева