

Филиал
федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Оренбургской области
(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Оренбургской области)

Кадастровым инженерам

(по электронной почте)

№ _____ от _____

На _____ от _____

О направлении разъяснений¹

Уважаемые господа!

В целях информирования и оказания консультационно-методической помощи доводим до Вашего сведения информацию о требованиях к подготовке технического плана на объект индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), являющегося зданием.

В соответствии с ранее действующей редакцией¹ части 8 статьи 41 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), пунктом 16 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 сведения о здании, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации здания или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания, либо, при отсутствии данных документов на основании декларации.

В связи с вступлением в силу 04.07.2016 отдельных положений Федерального закона от 03.07.2016 № 361 «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 некоторые положения Закона о кадастре.

В том числе изменены требования, установленные частью 8 статьи 41 Закона о кадастре, относительно перечня документов, на основании которых осуществляется подготовка технического плана в отношении объекта ИЖС.

Согласно части 8 статьи 41 Закона о кадастре (в редакции Закона № 361) сведения о здании – объекте ИЖС, 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.

¹ До 04.07.2016

Таким образом, технический план в отношении объекта ИЖС подготавливается на основании: разрешения на строительство и проектной документации (при наличии проектной документации) или разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости (при отсутствии проектной документации).

В соответствии с частью 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) *«Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта».*

Согласно части 1 статьи 51 ГрК *«Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом».*

В силу части 2 статьи 51 ГрК строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьей. При этом строительство объектов ИЖС согласно части 17 статьи 51 ГрК к таким исключениям не относится.

Таким образом, полагаем, что подготовка технического плана в отношении объектов недвижимости, получение разрешения на строительство которых обязательно, должна быть осуществлена на основании указанного документа. Проектную документацию/ декларацию в указанных случаях можно использовать для подготовки технического плана только наряду с разрешением на строительство.

В отношении объектов ИЖС градостроительное законодательство Российской Федерации не освобождает от необходимости получения разрешения на строительство.

Директор филиала

Н.И. Прихожай

Исполнитель: Борисова И.П.,
тел.: (3532) 44-38-22 (доб. 125)
Имя файла: «О направлении разъяснений»

ⁱ Данный документ подписан электронной подписью уполномоченного должностного лица филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Оренбургской области. Реквизиты «дата» и «исходящий номер документа» указаны в названии файла. Программное обеспечение для проверки легитимности электронной подписи доступно по адресу: <https://www.cryptopro.ru/products/partner/crypto-arm>.