



000

Директору
Департамента недвижимости
Министерства экономического
развития
Российской Федерации

Р.М. Юсупову

Уважаемый Рустам Мунирович!

ООО осуществляет кадастровые работы в связи с внесением в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) сведений о вновь созданных сооружениях. В своей деятельности наша компания сталкивается с неоднозначным толкованием органами, осуществляющими государственный кадастровый учет, норм, касающихся вопросов подготовки технических планов таких сооружений.

В соответствии с п.9 ч.1 ст.15 Федерального закона от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о Кадастре) органы государственной власти и органы местного самоуправления в порядке, установленном в настоящей статье, обязаны направлять документы для внесения сведений в ГКН в случаях принятия ими решений о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Однако на практике ряд органов местного самоуправления, выдав разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, не направляют документы в орган кадастрового учета для внесения сведений в ГКН.

В соответствии с ч.7 ст.15 Закона о Кадастре в случае, если указанные в части 1 настоящей статьи сведения не поступили в ГКН в сроки, установленные настоящей статьей, заинтересованное лицо вправе обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о внесении соответствующих сведений в ГКН. Орган кадастрового учета самостоятельно запрашивает содержащие указанные сведения документы в органах государственной власти и органах местного самоуправления.



К заявлению заинтересованного лица в орган кадастрового учета о внесении в ГКН сведений о сооружении должен прикладываться технический план сооружения в актуальной версии xml-схемы, подготовленный на основании проектной документации.

Вместе с тем, зачастую соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления своевременно не направляют разрешение на ввод органы кадастрового учета. Это может привести к ситуации, при которой в течение времени с момента подготовки технического плана для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до момента направления заявления заинтересованного лица в орган кадастрового учета технический план версии xml-схемы технического плана становится не актуальной.

Кроме того, в виду разночтений в дате выгрузки xml-схемы технического плана и даты разрешения на ввод в эксплуатацию или неактуальности xml-схемы отдельные органы кадастрового учета отказывают в осуществлении кадастрового учета созданных сооружений и рекомендуют внести изменения в дату выданного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Заинтересованное лицо, как правило, имеет разрешение на ввод сооружения в эксплуатацию, выданное соответствующим органом государственной власти и органом местного самоуправления. Кроме того, часть 8 ст.41 Закона о кадастре позволяет подготавливать технический план на основании выданного разрешения на ввод в эксплуатацию. Однако органы кадастрового учета, ссылаясь на разъяснительное письмо Минэкономразвития РФ от 21.10.2013г. №Д23и-5101, отказывают в кадастровом учете сооружения по техническому плану, подготовленному на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданному после 12 марта 2013 г. Также кадастровый учет сооружения приостанавливается, если разрешение на ввод объекта в эксплуатацию направляется заинтересованным лицом в органы кадастрового учета в качестве дополнительного документа к заявке о постановке сооружения на учет с приложением технического плана, подготовленного на основании проектной документации.

На основании изложенного прошу Вас разъяснить следующие вопросы:

1. При каких условиях возможны подготовка и направление заинтересованным лицом в органы кадастрового учета заявки о внесении в ГКН сведений о сооружении с приложением технического плана сооружения,

подготовленного на основании разрешения на ввод в эксплуатацию, выданного после 12 марта 2013 г.?

2. Допускается ли направление заинтересованным лицом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного после 12 марта 2013 г., самостоятельно в органы кадастрового учета в качестве дополнительного документа к заявке о постановке сооружения на учет с приложением технического плана, подготовленного на основании проектной документации?

3. Каким образом решить проблему смены актуальной версии xml-схемы технического плана сооружения в случае, когда технический план сооружения, подготовленный на основании проектной документации при выдаче разрешения на ввод сооружения в эксплуатацию, был выполнен в актуальной версии xml-схемы технического плана сооружения на момент выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию, но данная версия xml-схемы технического плана сооружения уже не актуальна на момент подачи заявления о внесении в ГКИ сведений о таком сооружении?

4. Является ли препятствием для внесения сведений о сооружении в ГКИ ситуация, когда дата выгрузки xml-схемы технического плана сооружения, подготовленного на основании проектной документации или разрешения на ввод в эксплуатацию, позднее даты такого разрешения на ввод в эксплуатацию?

С уважением,

Директор филиала



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Министерство экономического
развития Российской Федерации

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

Департамент недвижимости

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

19.04.2016 № 14-цех/05297-ГЭ/РГ

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в пределах компетенции Росреестра в связи с письмом Минэкономразвития России от 29.03.2016 № Д23и-1354 обращение ООО _____, сообщает.

По вопросам 1, 4.

В соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) органы государственной власти и органы местного самоуправления в порядке, установленном в соответствии с указанной статьей, обязаны направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений в том числе о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации:

обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Законом о кадастре (часть 10.1 статьи 55);

в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Законом о кадастре требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана (часть 11 статьи 55);

форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (часть 12 статьи 55).

Форма разрешения на строительство и форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждены приказом Министерства строительства

и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.02.2015 № 117/пр, вступившим в силу 16.05.2015.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.03.2013 № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» (утратило силу с 11.01.2016), было установлено, что с 12.03.2013 документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является технический план, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Закона о кадастре.

Таким образом, учитывая в том числе позицию Минэкономразвития России, изложенную в письме от 12.12.2013 № Д23и-5879, повторное изготовление технического плана на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с указанной даты нецелесообразно, но при этом действующим законодательством не запрещено.

Вместе с тем действовавшая ранее форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698, не содержала сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, в полном объеме.

В этой связи до утверждения Минстроем России новой формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию для постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости рекомендовалось в орган кадастрового представлять технические планы, подготовленные на основании проектной документации либо разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Учитывая изложенное, часть 8 статьи 41 Закона о кадастре, технический план здания (сооружения) может быть подготовлен на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (в том числе выданного в период с 12.03.2013 по 16.05.2015).

При этом, поскольку технический план, который выполняется в целях получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в настоящее время не может быть подготовлен позднее выдачи самого разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, полагаем, что дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ранее даты подготовки технического плана будет являться основанием для принятия органом кадастрового учета решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости на основании пункта 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре (либо в соответствующие строки разрешения на ввод объекта в эксплуатацию должны быть внесены изменения в части даты подготовки технического плана, о чем в Минэкономразвития России направлялось письмо Росреестра от 12.08.2015 № 14-исх/11711-ГЕ/15).

По вопросу 2.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 22 Закона о кадастре необходимым для осуществления государственного кадастрового учета является в том

числе технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на учет такого объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений, за исключением кадастрового учета в связи с изменением указанных в пункте 7, 15 или 16 части 2 статьи 7 Закона о кадастре сведений о таком объекте недвижимости) или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (при постановке на учет или учете изменений такого объекта капитального строительства); копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или необходимые сведения, содержащиеся в таком документе, запрашиваются органом кадастрового учета в порядке межведомственного информационного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органе местного самоуправления либо уполномоченной организации, выдавших такой документ.

Учитывая часть 7 статьи 15, пункт 3 части 1 статьи 22, часть 7 статьи 47 Закона о кадастре, в целях осуществления государственного кадастрового учета с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета лицом, предусмотренным статьей 20 Закона о кадастре, может быть представлена копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

По вопросу 3.

В соответствии с пунктом 15 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693 (далее – Требования):

технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера (далее - XML-документ), и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных;

XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие по истечении двух месяцев со дня их размещения на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.rosreestr.ru (далее - официальный сайт);

при изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к подготовке технического плана, Росреестр изменяет XML-схемы, при этом обеспечивает на официальном сайте возможность публичного доступа к текущей актуальной версии и предыдущим (утратившим актуальность) версиям.

Таким образом, в орган кадастрового учета должен представляться технический план сооружения, подготовленный с использованием актуальной XML-схемы, обеспечивающей считывание и контроль представленных данных.

Необходимо отметить, что актуализация XML-схемы при изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к

подготовке технического плана, и, соответственно, неактуальность предыдущей версии XML-схемы, не влечет за собой недействительность технического плана сооружения, подготовленного на основании такой предыдущей версии XML-схемы.

При этом действующими нормативными правовыми актами срок, в течение которого после подготовки необходимых для осуществления государственного кадастрового учета документов, в частности, технического плана, следует обратиться в орган кадастрового учета, не установлен.


Вместе с тем, учитывая, что автоматизированная информационная система государственного кадастра недвижимости (далее – АИС ГКН) при изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к подготовке технического плана, после актуализации XML-схемы дорабатывается в целях загрузки данных и считывания XML-файла технического плана, в том числе сооружения, подготовленного с использованием актуальной XML-схемы, обеспечить загрузку данных в АИС ГКН и считывание XML-файла технического плана, подготовленного с использованием предыдущей версии XML-схемы невозможно.

В таких случаях в целях осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости орган кадастрового учета рекомендует заявителям подготавливать технический план сооружения с использованием актуальной XML-схемы, обеспечивающей считывание и контроль представленных данных.

Следует также отметить, что статьей 25 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступающего в силу с 01.01.2017, предусмотрен возврат заявления о государственном кадастровом учете и прилагаемых к нему документов в случае, если документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования.

В связи с изложенным просим высказать позицию Минэкономразвития России относительно действий органа кадастрового учета при поступлении на государственный кадастровый учет документов, подготовленных с использованием предыдущей (утратившей актуальность) версии XML-схемы.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Общество с ограниченной
ответственностью

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

22.04.2016 № 2234-1810

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На исх. № 46 от 23 марта 2016 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение общества с ограниченной ответственностью _____, 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, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

По вопросам 1, 2, 4.

Согласно части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

В соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 15 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) органы государственной власти и органы местного самоуправления в порядке, установленном в соответствии с указанной статьей, обязаны направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости (ГКН) в случаях принятия ими решений, в том числе о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

При этом обращаем внимание, что состав сведений об объекте недвижимости, подлежащих включению в ГКН определен, статьей 7 Закона о кадастре.

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698 (утратило силу в связи с изданием постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2015 г. № 437, далее – Форма № 698) не содержала в полном объеме сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

В этой связи в соответствии с частью 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации постановлением Правительства Российской Федерации от 1 марта 2013 г. № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» (утратило силу с 11 января 2016 г.), было установлено, что с 12 марта 2013 г. документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является технический план, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Закона о кадастре.

Однако необходимо учитывать следующее:

основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с частью 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе является отсутствие документов, указанных в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства (часть 10 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

в ГКН (пункт 23 части 2 статьи 7 Закона о кадастре), а следовательно и в технический план сооружения, Форма которого утверждена приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 г. № 693 (далее – Приказ № 693), включаются, в том числе

сведения о годе ввода в эксплуатацию объекта недвижимости. При этом согласно пункту 14 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных Приказом № 693 (далее – Требования), копии документов, использованных при подготовке технического плана, включаются в состав его приложения.

Таким образом, в целях осуществления государственного кадастрового учета сооружения, введенного в эксплуатацию до 13 июля 2015 г. в орган кадастрового учета может быть представлен технический план, подготовленный на основании проектной документации, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в том числе выданного в период после 12 марта 2013 г., или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта сооружения.

Согласно статье 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») (вступил в силу 13 июля 2015 г. за исключением отдельных положений):

технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Законом о кадастре является одним из документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (пункт 12 части 3);

обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Законом о кадастре (часть 10.1)

Форма разрешения на строительство и форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19 февраля 2015 г. № 117/пр.

Таким образом, в отношении объекта капитального строительства, подлежащего введению в эксплуатацию после 13 июля 2015 г. технический план в целях получения разрешения на ввод в эксплуатацию и последующего осуществления государственного кадастрового учета, с учетом положения части 8 статьи 41 Закона о кадастре, может быть подготовлен только на основании проектной документации такого объекта.

С учетом изложенного, а также положений части 7 статьи 15, части 2 статьи 16, пункта 3 части 1 статьи 22, части 7 статьи 47 Закона о кадастре, в целях осуществления государственного кадастрового учета в орган кадастрового учета лицом, предусмотренным статьей 20 Закона о кадастре, могут быть представлены соответствующее заявление и необходимые для государственного кадастрового учета документы – копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного после 13 июля 2015 г. в соответствии с

требованиями статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с приложением технического плана такого объекта.

В соответствии с пунктом 20 Требований в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» технического плана указываются, в том числе дата подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ), которая в случае доработки технического плана по замечаниям органа кадастрового учета (в результате принятия решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета) может быть позже даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом внесение изменений в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в том числе изменение даты документа законодательством не предусмотрено.

По вопросу 3.

В соответствии с пунктом 15 Требований:

технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера (далее – XML-документ), и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных;

XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие по истечении двух месяцев со дня их размещения на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.rosreestr.ru (далее – официальный сайт);

при изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к подготовке технического плана, Росреестр изменяет XML-схемы, при этом обеспечивает на официальном сайте возможность публичного доступа к текущей актуальной версии и предыдущим (утратившим актуальность) версиям.

Таким образом, в орган кадастрового учета должен представляться технический план сооружения, подготовленный с использованием актуальной XML-схемы, обеспечивающей считывание и контроль представленных данных.

Автоматизированная информационная система государственного кадастра недвижимости (далее – АИС ГКН) при изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к подготовке технического плана, после актуализации XML-схемы дорабатывается в целях загрузки данных и считывания XML-файла технического плана, в том числе сооружения, подготовленного с использованием актуальной XML-схемы, обеспечить загрузку данных в АИС ГКН и

считывание XML-файла технического плана, подготовленного с использованием предыдущей версии XML-схемы невозможно.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий