

<Письмо> Росреестра от 22.10.2021 N 14-15043/21@ <О подготовке технического плана в отношении вводимого в эксплуатацию объекта капитального строительства>

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПИСЬМО**

от 22 октября 2021 г. N 14-15043/21@

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение, сообщает.

1. Федеральным [законом](#) от 30.04.2021 N 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 120-ФЗ) [статья 40](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) дополнена [частью 17](#), которая вступает в силу с 28.10.2021.

Согласно [части 17 статьи 40](#) Закона N 218-ФЗ:

если в соответствии с проектной документацией объекта капитального строительства предусмотрены его строительство, реконструкция этапами, каждый из которых представляет собой соответственно строительство, реконструкцию части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства, то в случае поступления необходимых для государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документов в результате ввода в эксплуатацию первого этапа строительства, реконструкции осуществляются государственный кадастровый учет или государственный учет и государственная регистрация прав на здание, сооружение с характеристиками, соответствующими первому этапу строительства;

в случае поступления необходимых для государственного кадастрового учета документов в результате ввода в эксплуатацию второго и последующих этапов строительства, реконструкции осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением здания, сооружения, а также государственный кадастровый учет всех созданных помещений и (или)

машино-мест; в этом случае в технический план объекта недвижимости вносятся характеристики здания, сооружения, созданных в результате завершения очередного этапа строительства, соответствующие совокупности всех введенных и вводимых в эксплуатацию на момент подготовки технического плана частей объекта недвижимости.

В соответствии с [пунктом 8](#) Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 N 87, под этапом строительства понимается:

строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке;

строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства.

Учитывая изложенное, подготовка технического плана в отношении вводимого в эксплуатацию очередного этапа зависит от того, что представляет собой данный этап строительства (реконструкции) - самостоятельный объект капитального строительства или часть объекта капитального строительства, то есть определяется содержанием проектной документации.

Таким образом:

если этапы строительства представляют собой строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, и такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, основания для применения положений [части 17 статьи 40](#) Закона N 218-ФЗ отсутствуют;

если каждый этап строительства (реконструкции) объекта капитального строительства представляет собой соответственно строительство, реконструкцию части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, и указанные части объекта капитального строительства по результатам строительства (реконструкции) в совокупности будут представлять целый (единый) объект капитального строительства, государственный кадастровый учет (либо

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав) в результате ввода в эксплуатацию первого и последующих этапов строительства осуществляется в порядке, предусмотренном [частью 17 статьи 40](#) Закона N 218-ФЗ.

Как указано в обращении, "на государственный кадастровый учет поставлены: здание МКД первого этапа строительства и здание МКД второго этапа строительства как самостоятельные объекты недвижимости с присвоением каждому зданию МКД кадастрового номера", и планируется представление документов "для кадастрового учета здания МКД третьего этапа строительства".

В приведенной информации отсутствует указание о том, что данные "здания МКД" являются частями одного здания, строительство которого осуществляется этапами. В связи с чем полагаем, что основания для применения [части 17 статьи 40](#) Закона N 218-ФЗ после ее вступления в силу в данном случае отсутствуют.

2. Прежде всего отмечаем, что в настоящее время разрабатывается проект приказа Росреестра "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений", после издания которого будет осуществлено приведение XML-схемы, необходимой для формирования XML-документа - технического плана, в соответствие с положениями [Закона](#) N 218-ФЗ (в том числе с учетом изменений, внесенных в [Закон](#) N 218-ФЗ вступившим в силу 30.04.2021 [Законом](#) N 120-ФЗ) и указанному приказу.

В соответствии с [приказом](#) Росреестра от 25.04.2019 N П/0163 "О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения" на официальном сайте Росреестра размещена XML-схема, используемая для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа (версия: "ТР_v06", далее - XML-схема).

В рамках реализации положений [части 17 статьи 40](#) Закона N 218-ФЗ до доработки действующей в настоящее время XML-схемы в целях

осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением здания (сооружения), а также государственного кадастрового учета всех созданных помещений и (или) машино-мест по результатам ввода в эксплуатацию второго и последующих этапов строительства, реконструкции соответствующего здания (сооружения) полагаем возможным представление указанным в [части 1 статьи 19](#) Закона N 218-ФЗ уполномоченным органом (организацией, корпорацией) в орган регистрации прав соответствующего разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию с приложенными к нему техническими планами:

подготовленным в целях осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением здания (сооружения), содержащим характеристики такого здания (сооружения), созданного в результате завершения очередного этапа строительства, соответствующие совокупности всех введенных и вводимых в эксплуатацию на момент подготовки технического плана частей объекта недвижимости;

подготовленными в целях постановки на государственный кадастровый учет всех созданных (в рамках соответствующего (очередного) этапа строительства) помещений и (или) машино-мест.

Заместитель начальника
Управления методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
Р.Н.МАЗУКАБЗОВА