



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»  
по Санкт-Петербургу**

Суворовский пр., д. 62, Санкт-Петербург, 191124  
тел. (812) 630-20-73, тел./факс (812) 630-20-73  
e-mail: filial@78.kadastr.ru; www.kadastr.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757  
ИНН/КПП 7705401340/784243001

02 АПР 2019

№

Исх/02779

На № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_

Саморегулируемым организациям

(по списку)

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя, а также писем Росреестра от 23.11.2018 № 14-11781—ГЕ/18 и Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 06.12.2018 № ОГ-Д23-6550 по вопросу подготовки технического плана, в том числе на основании решения суда.

Приложение: на 8 л.

Директор филиала

Д.А. Осипов

Федоров Д.Е.  
(812) 630-20-74

## Обращение заявителя

Уважаемый !

В соответствии с частью 2 статьи 35 Федерального закона от 24.07.2007 № 221—ФЗ «О кадастровой деятельности» В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, кадастровые работы могут быть выполнены кадастровым инженером на основании определения суда. Суд самостоятелен в выборе соответствующего кадастрового инженера. Расходы, связанные с выполнением таких кадастровых работ, и денежное вознаграждение соответствующему кадастровому инженеру подлежат возмещению и выплате в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Согласно части 13 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218—ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, форма указанной в части 11 настоящей статьи декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно—правового регулирования.

Требования к подготовке технического плана утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее — Требования).

Пунктом 20 Требований' установлен перечень документов, необходимых для подготовки технического плана.

В ряде случаев, в распоряжении заказчика кадастровых работ имеется решение суда о признании, например, права собственности на объект недвижимости. Однако, пунктом 20 не предусмотрен такой документ как решение суда для подготовки технического плана.

Просим Вас пояснить, допустимо ли при наличии соответствующего решения суда изготовить технический план без использования документов, предусмотренных пунктом 20 Требований?

## **Письмо Росреестра от 23.11.2018 № 14-11781 – ГЕ/18**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев на основании поручения Минэкономразвития России от № обращение от , сообщает.

В силу статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о недвижимости):

государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления, за исключением установленных Законом о недвижимости случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом о недвижимости порядке;

основанием для осуществления государственном кадастрового учета объекта недвижимости является, в том числе технический план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

Пунктом 20 Требований к подготовке технического плана и состава, содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования), установлен перечень документов, на основании которых может быть подготовлен технический план, в частности, такими документами, в соответствующих случаях являются проектная документация, документ, подтверждающий техническую приемку объекта в эксплуатацию, декларация об объекте недвижимости, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, технический паспорт объекта недвижимости, изготовленный до 01.01.2013, разрешение на строительство, проект перепланировки и акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки жилого помещения, копия договора долевого строительства, содержащего описание помещения, машино-места, акт приема-передачи готового помещения, машино-места.

При этом согласно вышесказанному пункту Требований, если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также заключаются в состав приложения к техническому плану.

Из обращения следует, что документы, предусмотренные пунктом 20 Требований для подготовки технического плана, отсутствуют. При этом на объект недвижимости (здание, сооружение, помещение, машино-место) решением суда признано право собственности.

Как представляется, если при вынесении решения судом был исследован вопрос о соответствии возведенного (реконструированного, перепланированного) объекта недвижимости градостроительным нормам и правилам (проектной документации,

разрешению на строительство, проекту перепланировки, если такие документы выдавались), - решение суда о признании права собственности на объект недвижимости, по сути для целей государственного кадастрового учета «заменит» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, разрешение на строительство, акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки жилого помещения (в связи с завершением строительства (реконструкции, перепланировки) объекта недвижимости), - изменения, которые должны были бы в них быть внесены, (то есть фактически суд «легализовал» возведенный (реконструированный, перепланированный объект недвижимости), полагаем, что технический план может быть составлен на основании имеющихся документов (проектной документации, разрешения на строительство, проекта перепланировки), подготовленных в целях строительства (реконструкции и перепланировки) объекта недвижимости, и решения суда.

Также сообщаем, что мнение Росреестра по вопросу подготовки технического плана помещения, расположенного в многоквартирном доме, а также технического плана многоквартирного дома на основании в том числе решения суда направлялось в Минэкономразвития России письмом от 26.07.2016 №14 – исх/10723-ГЕ/16.

## **Письмо Минэкономразвития России от 06.12.2018 №Д23и-6550**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение и 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, практики его применения и толкованию нормативных правовых актов.

Вместе с тем, в пределах установленной компетенции и имеющейся в обращении информации полагаем возможным отметить следующее.

Принимая во внимание установленную процессуальным законодательством подведомственность дел судам, следует отметить, что в соответствии со статьей 13 Гражданского Процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суды принимают судебные акты (постановления) в форме судебных приказов, решений, определений, постановлений.

Статьей 194 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что постановление суда первой инстанции, которым дело разрешается по существу, принимается в форме решения суда. Согласно статье 224 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в форме определений суда выносятся судебные постановления суда первой инстанции, которыми дело не разрешается по существу.

Аналогичные положения содержат статьи 167, 184 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При этом из Вашего обращения определить, какой судебный акт и связанные с ним правовые последствия Вас интересуют:

определение суда, являющееся основанием для выполнения кадастровых работ (абзац первый обращения);

решение суда о признании права собственности на объект недвижимости или решение суда, обязывающее выполнить соответствующие кадастровые работы (абзацы пятый и шестой обращения).

Исходя из данного обстоятельства, относительно основания для выполнения кадастровых работ отмечаем.

В соответствии с положениями статьи 35 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее — Закон № 221—ФЗ) основаниями для выполнения кадастровых работ являются:

договор подряда на выполнение кадастровых работ, который заключается с кадастровым инженером заинтересованным в выполнении кадастровых работ заказчиком и должен соответствовать требованиям гражданского законодательства, а также Закона № 221-ФЗ; отдельные требования к договору подряда на выполнение кадастровых работ указаны в статье 36 Закона № 221—ФЗ;

определение суда — в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации; при этом суд самостоятелен в выборе соответствующего кадастрового инженера, расходы, связанные с выполнением таких кадастровых работ, и денежное вознаграждение соответствующему кадастровому инженеру подлежат возмещению и выплате в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Таким образом, кадастровые работы могут выполняться либо на основании договора подряда заключаемого заказчиком кадастровых работ с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, указанными в статьях 32, 33 Закона № 221-ФЗ, либо на основании определения суда (в последнем случае договор подряда не заключается).

Учитывая, что часть 2 статьи 35 Закона № 221-ФЗ не содержит какой—либо регламентации действий суда при вынесении определений, являющихся основаниями для выполнения кадастровых работ, применению соответствующие процессуальные нормы Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе положения Российской Федерации, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Уголовного процессуального кодекса Российской Федерации, регламентирующие назначение и проведение судебной экспертизы, а также привлечение и участие специалиста.

Относительно решения суда о признании права собственности на объект недвижимости (как указано в обращении в качестве примера).

В соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218—ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и (или) осуществляются на основании заявления, за исключением установленных 218—ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке.

В силу пункта 5 части 2 статьи 14 Закона № 218—ФЗ вступивший в законную силу судебный акт может являться основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении недвижимого имущества.

Однако следует заметить, что согласно правовой позиции, изложенной в пункте 53 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», наличие судебного акта, являющегося основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП) (с 1 января 2017 г. — ЕГРН), не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими, которые необходимы для внесения записи в ЕГРП(ЕГРН).

Основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении зданий, помещений, сооружений и объектов незавершенного строительства является в числе прочих обязательных документов технический план (пункт 7 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ).

Особенности подготовки в зависимости от вида и назначения недвижимого имущества, а также требования к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана установлены статьей 24 Закона № 218-ФЗ.

Требования к подготовке технического плана и составу, сведений, утверждены приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее — Требования № 953).

Пункт 20 Требований № 953 устанавливает особенности подготовки технического плана в зависимости от разновидности объекта недвижимого имущества. а также указывает на документы, которые содержат сведения о таких объектах и могут являться основанием и использоваться для подготовки технического плана.

В частности, такими документами в соответствующих случаях являются проектная документация, документ, подтверждающий техническую приемку объекта в эксплуатацию, декларация об объекте недвижимости, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, технический паспорт объекта недвижимости, изготовленный до 1 января 2013 г., разрешение на строительство, проект перепланировки и акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки жилого помещения, копия договора долевого строительства, содержащего описание помещения, машино-места, акт приема-передачи готового помещения, машино—места.

С целью соответствия включаемых в технический план сведений предъявляемым законодательством требованиям к созданию (изменению) объектов недвижимого имущества данный перечень документов носит открытый характер.

Данным пунктом также предусмотрено, что если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав приложения технического плана. При этом в случаях если, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, согласно пункту 50 Требований № 953 в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится соответствующая информация. Раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста, где приводятся обоснование иной характеристики объекта недвижимости, определение которой осуществлено кадастровым инженером, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии).

К примеру, если при вынесении решения судом был исследован вопрос о соответствии возведенного (реконструированного, перепланированного) объекта недвижимости градостроительным нормам и правилам (проектной документации, разрешению на строительство проекту перепланировки, если такие документы выдавались), то такое решение суда о признании права собственности на объект недвижимости, по сути, для целей государственного кадастрового учета «может заменить» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, разрешение на строительство, акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки жилого помещения (в связи с завершением строительства (реконструкции, перепланировки) объекта недвижимости). Также технический план может быть составлен на основании имеющихся документов (проектной документации, разрешения на строительство, проекта перепланировки), подготовленных в целях строительства (реконструкции, перепланировки) объекта недвижимости, и решения суда.

С учетом изложенного, вступившее в законную силу решение суда может являться документом, на основании которого сведения об объекте недвижимого имущества могут быть отражены в техническом плане.

Учитывая вышеизложенное, представляется, что возможность подготовки технического плана на основании решения суда зависит от предмета спора и содержания резолютивной части вступившего в законную силу решения суда.

Одновременно отмечаем, что в соответствии с Законом №218—ФЗ решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае



государственным регистратором исходя из формы и содержания представленных заявителем документов по результатам их правовой экспертизы (часть 1 статьи 26, пункт 3 части 1 статьи 29, часть 1 статьи 64, статьи 65 Закона № 218—ФЗ).

Дополнительно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.