



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

Министрой России

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Частопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-80-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

04.02.2021 № 14-0667-ТЭ/21

на № _____ от _____

В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии поступают обращения физических, юридических лиц, территориальных органов Росреестра об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении сооружений, включенных в Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816 (далее – Перечень).

В соответствии с частью 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости):

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости;

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Документы, на основании которых может быть подготовлен технический план здания, сооружения, поименованы в статьях 24, 71 Закона о недвижимости, пункте 20 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, в соответствии с которыми:

сведения о сооружении, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке и его площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации сооружения;

если для строительства, реконструкции сооружения в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на его строительство, реконструкцию и в соответствии с земельным законодательством 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, а также о степени его готовности, 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;

если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 – 10 статьи 24 Закона о недвижимости разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

При этом в соответствии со статьей 48 ГрК проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта; состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, установлен частью 12 статьи 48 ГрК.

ГрК предусмотрена подготовка проектной документации при осуществлении строительства объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка); исключение установлено частью 3 статьи 48 ГрК в отношении объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов (применительно к таким объектам застройщик вправе обеспечить подготовку проектной документации по собственной инициативе, за исключением случая, если сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства подлежит проверке на предмет достоверности ее определения).

При этом в соответствии с частью 3 статьи 49 ГрК экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство.

Учитывая изложенное, полагаем, что:

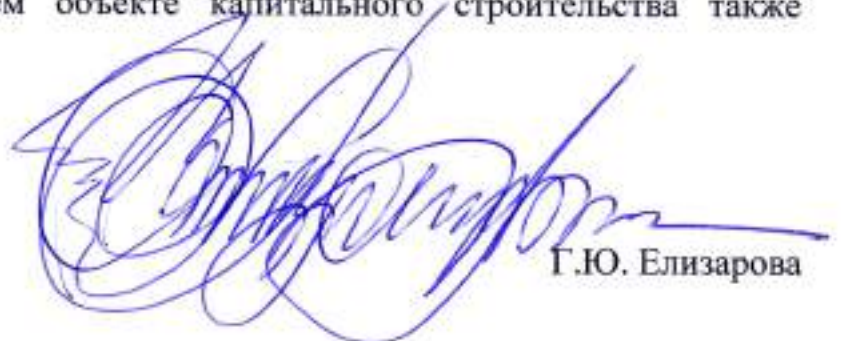
в целях строительства, реконструкции сооружений, указанных в Перечне, должна осуществляться подготовка проектной документации, при этом проведение ее экспертизы не требуется;

для сооружений, включенных в Перечень, и иных случаев, когда для строительства здания, сооружения в соответствии с ГрК не требуется получения разрешения на строительство, технический план должен быть подготовлен на основании проектной документации (за исключением указанных в части 3 статьи 48 ГрК случаев).

Принимая во внимание полномочия Минстроя России, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038, просим высказать мнение относительно необходимости (отсутствия таковой) проведения экспертизы проектной документации и получения разрешения на строительство и, соответственно, разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении включенных в Перечень сооружений, если строительство таких сооружений было начато до вступления в силу Перечня и не закончено на момент его вступления в силу (соответствующие сооружения не были введены в эксплуатацию и на момент вступления в силу Перечня представляли собой, по сути, объекты незавершенного строительства), в том числе в случае, если в отношении таких сооружений:

разработана проектная документация, проведена ее экспертиза, получено разрешение на строительство, в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) содержатся сведения об их государственном кадастровом учете в качестве объектов незавершенного строительства, о зарегистрированных правах на такие объекты;

проектная документация не разрабатывалась или была разработана, но не проводилась ее экспертиза, отсутствует разрешение на строительство (сведения о соответствующем объекте капитального строительства также отсутствуют в ЕГРН).



Г.Ю. Елизарова