

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 22 июня 2017 г. N ОГ-Д23-7304

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ ОТ 25 АПРЕЛЯ 2017 Г. N 36551

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 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 этим, в пределах установленной компетенции и имеющейся в обращении информации полагаем возможным отметить следующее.

Как предусмотрено частью 10 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета; при этом состав таких сведений должен соответствовать составу и сведениям технического плана (часть 11 статьи 55 ГрК РФ).

В соответствии с пунктом 12 части 3, частью 10.1 статьи 55 ГрК РФ обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем (застройщиком) для принятия такого решения технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ). Нормы пункта 12 части 3 и части 10.1 статьи 55 ГрК РФ в редакции, действовавшей до 1 января 2017 г., предусматривали необходимость соответствия технического плана требованиям Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". При этом данное требование было введено положениями Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 252-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", действовало с 13 июля 2015 г., то есть задолго до вступления в силу с 1 января 2017 г. Закона N 218-ФЗ.

Следует также учитывать, что положения части 1 статьи 19 Закона N 218-ФЗ не являются новеллой законодательства Российской Федерации, введенной Законом N 218-ФЗ, поскольку ранее аналогичные правила предусматривались нормами пункта 9 части 1 статьи 15, части 4.2 статьи 25 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (в редакции, действовавшей до 1 января 2017 г.), в соответствии с которыми с 1 марта 2015 г. органы государственной власти и органы местного самоуправления были обязаны направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в порядке информационного взаимодействия. При этом технический план должен был быть подготовлен в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера (пункт 17 приказа Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. N 403 "Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке", утратил силу с 1 января 2017 года).

С 1 января 2017 г. в силу пункта 1 части 5 статьи 14 Закона N 218-ФЗ постановка построенного объекта капитального строительства на государственный кадастровый учет также осуществляется на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, полученного по правилам статьи 55 ГрК РФ, и приложенного к нему технического плана, соответствующего требованиям, предъявляемым к нему правовыми актами.

Особенности подготовки в зависимости от вида и назначения здания, сооружения, помещения, а также требования к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана с 1 января 2017 г. установлены статьей 24 Закона N 218-ФЗ. Требования к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений утверждены приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. N 953 (далее - Требования N 953). Так в соответствии с пунктом 21 Требований N 953 технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Представление документа в ином формате не обеспечивает осуществление государственного кадастрового учета объекта капитального строительства.

При этом технический план должен содержать сведения как обо всем здании в целом, так и о помещениях (жилых, нежилых, в том числе относящихся к общему имуществу многоквартирного дома) и при наличии - машино-местах. Государственный кадастровый учет здания (многоквартирного дома) и всех помещений, машино-мест в таком здании осуществляется одновременно (пункты 1, 4, 5 части 5 статьи 14 и части 3, 3.1, 4 статьи 40 Закона N 218-ФЗ).

Согласно нормам пункта 1 части 5 статьи 14 и части 1 статьи 19 Закона N 218-ФЗ заявление об осуществлении государственного кадастрового учета объекта капитального строительства в орган регистрации прав направляется органом государственной власти, органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения, а подготовка технического плана вводимого в эксплуатацию здания, в том числе многоквартирного дома, обеспечивается застройщиком (часть 2, пункт 12 части 3, часть 10.1 статьи 55 ГрК РФ).

В соответствии с частью 5 статьи 72 Закона N 218-ФЗ по правоотношениям, возникшим до дня вступления в силу Закона N 218-ФЗ, указанный закон применяется к тем правам и обязательствам, которые возникают после дня его вступления в силу.

В связи с этим, если разрешение на ввод объекта капитального строительства, выданное до 1 января 2017 г., не было направлено для постановки на кадастровый учет соответствующего объекта недвижимости, уполномоченный орган власти в порядке части 1 статьи 19 Закона N 218-ФЗ обязан представить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете такого объекта и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию с приложением технического плана, содержащего сведения как обо всем здании в целом, так и о всех помещениях в нем).

Кроме этого, в качестве установленной законом гарантии осуществления государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства с 1 января 2017 г. нормой пункта 1 части 11 статьи 48 Закона N 218-ФЗ предусмотрено, что в случае, если органом регистрации прав не получено в порядке, указанном в части 1 статьи 19 Закона N 218-ФЗ, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, застройщик по собственной инициативе вправе передать в орган регистрации прав разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, или нотариально удостоверенную копию этого разрешения не позднее чем через десять рабочих дней после получения этого разрешения.

Дополнительно разъясняем, что в силу положений статей 309, 309.2, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации: обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями; расходы на исполнение обязательства несет должник, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. В соответствии со статьями 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту гражданских прав в установленном процессуальном законодательством порядке осуществляет суд с возмещением причиненных убытков и взысканием неустойки ввиду ненадлежащего исполнения обязательств должником.

Таким образом, обязательства застройщика по представлению технического плана, соответствующего установленным требованиям, а также органа государственной власти (органа местного самоуправления) по подаче заявления об осуществлении государственного кадастрового учета объекта капитального строительства основаны на требованиях закона и являются общеобязательными.

Также отмечаем, что Росреестром своим территориальным органам и филиалам ФГБУ "ФКП Росреестра" поручено проанализировать и взять на контроль в своем регионе вопрос постановки введенных в эксплуатацию до 1 января 2017 г. многоквартирных домов и помещений, расположенных в них, на государственный кадастровый учет, в том числе в случаях, когда здание на государственный кадастровый учет не поставлено, но до 1 января 2017 г. часть жилых помещений в нем была поставлена на учет, и выработать согласованную с органами, выдавшими разрешения на ввод, позицию, обеспечив надлежащее, в том числе оперативное, решение проблем, о появлении которых сообщают в своих обращениях граждане.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
А.И.БУТОВЕЦКИЙ