

Письмо № 22270-ВА/Д23и от 9 августа 2017 г. о представлении после 1 июля 2017 г. технических планов, подготовленных по правилам, действовавшим до 1 января 2017 г.

В соответствии с пунктом 2 приказа Минэкономразвития России от 1 ноября 2016 г. № 689 (далее – Приказ № 689) до 1 июля 2017 г. для осуществления государственного кадастрового учета допускалось представление технических планов, подготовленных в окончательной редакции в соответствии с требованиями к подготовке технического плана, действовавшими до 1 января 2017 г., и подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера до 1 января 2017 года.

В связи с истечением вышеуказанного срока в настоящее время для осуществления государственного кадастрового учета технические планы, подготовленные в соответствии с требованиями к подготовке технического плана, действовавшими до 1 января 2017 г., не подлежат приему.

В соответствии с частью 5 статьи 72 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) указанный Федеральный закон применяется к правоотношениям, возникшим после дня его вступления в силу, по правоотношениям, возникшим до дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ, указанный Федеральный закон применяется к тем правам и обязательствам, которые возникают после дня его вступления в силу. Учитывая изложенное, а также в целях обеспечения защиты прав граждан и юридических лиц технические планы, указанные в пункте 2 Приказа № 689, могут быть представлены в орган регистрации прав для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав после 1 июля 2017 г. в следующих случаях.

1. Если заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости и технический план, подготовленный до 1 января 2017 г., были представлены в орган регистрации прав до 1 июля 2017 г. и осуществление такого государственного кадастрового учета было приостановлено по решению государственного регистратора прав и (или) по заявлению заявителя. Для устранения причин такого приостановления после 1 июля 2017 г. в орган регистрации прав может быть представлен технический план, подготовленный по правилам, действовавшим до 1 января 2017 г., вне зависимости от даты его доработки в целях устранения причин приостановления. При этом в таком доработанном техническом плане,

подписанном усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера после 1 января 2017 г., в разделе «Заключение кадастрового инженера» должно быть указано, что технический план подготовлен по правилам, действовавшим до 1 января 2017 г., в целях устранения причин приостановления (с указанием реквизитов уведомления о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав), а также должна быть приведена дата подготовки окончательной редакции (дата завершения кадастровых работ) ранее представленного (до 1 января 2017 г.) технического плана.

2. Если технический план не был представлен в орган регистрации прав до 1 июля 2017 г. в связи с отказом в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по причинам, не связанным с подготовкой технического плана. При этом в реквизите «14. Примечание» заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав заявителем, в том числе указанным в части 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, должны быть приведены реквизиты заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, копия которого должна быть приложена к такому заявлению.

Кроме того, необходимо отметить, что согласно положениям Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в редакции, действовавшей до 1 января 2017 г. (пункт 9 части 1 статьи 15, часть 4.2 статьи 25), органы государственной власти, органы местного самоуправления обязаны были направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случае принятия ими решений о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

В соответствии с нормами пункта 1 части 5 статьи 14 и части 1 статьи 19 Закона № 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 обеспечивается застройщиком (часть 2, пункт 12 части 3, часть 10.1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В связи с этим, если разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, выданное до 1 января 2017 г., не было направлено для постановки на государственный кадастровый учет соответствующего объекта недвижимости, уполномоченный орган власти в порядке части 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ может 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 такого объекта, подготовленного до 1 января 2017 г.).