

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

ПИСЬМО

от 31 марта 2025 г. № 13-00448/25

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра (далее - Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение, сообщает.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) предусмотрено указание в ЕГРН в качестве основных таких сведений как "год ввода в эксплуатацию" здания или сооружения по завершении его строительства, либо "год завершения строительства" таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается (пункт 18 части 4 статьи 8 Закона N 218-ФЗ).

Формой технического плана, Требованиями к подготовке технического плана и составом содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 (далее - Требования N П/0082, подпункты 13, 14 и 15 пункта 51), также предусмотрено указание в техническом плане здания или сооружения:

года ввода в эксплуатацию здания или сооружения по окончании его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение. В случае подготовки технического плана с целью получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию допустимо (не является нарушением Требований N П/0082) указание года ввода объекта в эксплуатацию, не соответствующего году ввода в эксплуатацию, указанному в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, приложением к которому будет являться (является) технический план, если указанный в техническом плане год ввода объекта в эксплуатацию соответствует году подготовки окончательной редакции технического плана;

год завершения строительства объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;

век (период) постройки объектов недвижимости, законченных строительством до 1917 года, в том числе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской

Федерации (например, 17 век, конец 16 века).

Федеральным законом от 26.12.2024 N 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 487-ФЗ) были внесены изменения в целый ряд федеральных законов, в том числе в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГрК РФ) в части установления положений, определяющих момент завершения строительства объекта капитального строительства.

Необходимо отметить, что до вступления в силу Закона N 487-ФЗ отсутствовало регулирование вопроса завершения строительства объектов, для строительства или реконструкции которых в силу положений ГрК РФ получение разрешения на строительство не требовалось. Иными словами, в законодательстве отсутствовали единые правила определения такой характеристики объектов капитального строительства.

После вступления в силу Закона N 487-ФЗ статья 52 ГрК РФ дополнена частями 12 - 15, согласно которым:

- строительство или реконструкция здания, сооружения считаются законченными со дня:

1) получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения в случае, если для строительства или реконструкции таких здания или сооружения требуется получение разрешения на строительство;

2) получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если строительство таких объектов капитального строительства осуществлялось без получения уведомлений, предусмотренных статьей 51.1 и частью 16 статьи 55 ГрК РФ (часть 12);

- в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК РФ для строительства или реконструкции здания, сооружения не требуется получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации, строительство или реконструкция здания или сооружения (помещений или машино-мест в таких здании или сооружении) считаются законченными со дня осуществления их государственного кадастрового учета. Данные положения применяются также в отношении жилого дома или садового дома, строительство или реконструкция которых осуществлялись без получения уведомления, предусмотренного пунктом 2 части 12 статьи 52 ГрК РФ, при условии, что строительство или реконструкция указанных объектов без получения такого уведомления допускаются федеральным законом (часть 13);

- строительство, реконструкция объектов капитального строительства не могут считаться законченными при несоблюдении условий, предусмотренных частями 12 и 13 статьи 52 ГрК РФ (часть 14);

- застройщик или иное лицо, имеющие в соответствии с законом основания для приобретения прав на здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), для получения возможности их эксплуатации, осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такие здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении) обязаны:

1) подготовить и направить в уполномоченный орган или организацию, указанные в статье 55 ГрК РФ, документы, необходимые для выдачи разрешения на ввод объекта капитального

строительства в эксплуатацию (в том числе документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на здание, сооружение (помещения или машино-места в таких зданиях, сооружениях), в случае, если строительство осуществлялось на основании выданного разрешения на строительство;

2) подготовить и направить в орган регистрации прав документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на здание, сооружение (помещения или машино-места в таких зданиях, сооружениях), в случае, если для строительства или реконструкции таких здания, сооружения не требовалось получение разрешения на строительство (часть 15).

С учетом изложенного, в том числе положений части 14 статьи 52 ГрК РФ, после 01.03.2025 объекты капитального строительства, для строительства, реконструкции которых в силу положений части 17 статьи 51 ГрК РФ не требуется получение разрешения на строительство, в том числе жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), садовые дома, строительство или реконструкция которых допускаются федеральным законом без получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, не являются завершенными строительством, если до указанной даты (01.03.2025) не осуществлен государственный кадастровый учет таких объектов.

В связи с этим в декларации об объекте недвижимости и в техническом плане в отношении указанных в части 13 статьи 52 ГрК РФ жилого дома или садового дома не может быть указан год завершения строительства ранее года обращения в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета такого объекта капитального строительства.

При этом с учетом положений частей 4 и 5.1 статьи 69, статьи 71 Закона N 218-ФЗ при подготовке технического плана в отношении ранее учтенного здания, сооружения или в случае подготовки технического плана здания, сооружения на основании изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта допустимо указание в техническом плане года завершения строительства здания, сооружения, соответствующего году издания (выдачи) правоустанавливающего, правоудостоверяющего документа или технического паспорта такого здания, сооружения. Также допустимо указание года завершения строительства исходя из содержания документов, имеющих в распоряжении заказчика кадастровых работ, в частности, в случае подготовки технического плана в отношении объектов недвижимости, указанных соответственно в статьях 3.7, 3.8, 3.9 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации".

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии
Э.У.ГАЛИШИН