



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039  
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06  
E-mail: mineconom@economy.gov.ru  
http://www.economy.gov.ru  
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,  
ИНН/КПП 7710349494/771001001

05.08.2019 № Д23и-26504

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения  
от 3 июля 2019 г. № 1238  
На вх. № 82513 от 4 июля 2019 г.

Ассоциация СРО «Кадастровые  
инженеры»

ул. Таллинская, д. 32, копр. 3, офис 10,  
г. Москва, 123458

info@cadastre.ru

Копия: Минстрой России

А СРО «Кадастровые инженеры»	
123458, г. Москва, ул. Таллинская	
д.32, корп.3 оф.10	
Дата	12.08.2019
Вх.№	2842
Подпись	

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение Ассоциации СРО «Кадастровые инженеры», 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, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) кадастровая деятельность – это выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе (кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях; специальным правом на осуществление

кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в статье 29 Закона № 221-ФЗ, – кадастровый инженер.

Согласно части 4.2 статьи 1 Закона № 221-ФЗ в случаях, установленных Законом № 221-ФЗ, при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами:

определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства,

осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости,

проводится согласование местоположения границ земельного участка.

В случае, установленном Законом № 221-ФЗ, при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами может быть дополнительно установлено местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

Таким образом, расчет степени готовности конструктивных элементов проекта в силу закона не относится к кадастровым работам и кадастровой деятельности.

Согласно части 4 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в реестр объектов недвижимости Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в качестве основных сведений об объекте незавершенного строительства вносятся в том числе сведения о степени его готовности в процентах.

При этом статья 24 Закона № 218-ФЗ не содержит каких-либо требований по определению или расчету степени готовности конструктивных элементов проекта строительства.

В силу пункта 43 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования), степень готовности объекта незавершенного строительства определяется кадастровым инженером по одной из формул, указанных в подпункте 17 пункта 43 Требований.

Однако, постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 принято в соответствии с частью 16 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря

2018 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 478) для обеспечения выдачи контролирующим органом на основании заявления застройщика заключения о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции Закона № 478-ФЗ), а не для целей государственного кадастрового учета.

В постановлении Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 также содержатся формулы, позволяющие рассчитать степень готовности проекта строительства – многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости) для целей применения соответствующих положений Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Обращаем внимание, что перечень конструктивных элементов используется для расчета степени готовности конструктивных элементов проекта, отличается от аналогичного перечня для определения степени готовности объекта незавершенного строительства.

Полагаем, что в целях осуществления государственного кадастрового учета в отношении объекта незавершенного строительства кадастровым инженером должны применяться формулы для расчета степени готовности объекта, указанные в подпункте 17 пункта 43 Требований.

В связи с изложенным отсутствуют основания для применения положений Закона № 221-ФЗ, Закона № 218-ФЗ и принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов, а также отсутствуют основания для подготовки технического плана при реализации кадастровыми инженерами полномочий, предусмотренных пунктом 6 Методики определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии

соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г., утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480.

Директор  
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий