



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,
Москва, 127006,
тел./факс (495) 982-79-00
E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

07.08.2014 № 10-3196-КД

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

И. о. директора филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Республике Карелия

Г.И. Дегтевой

Уважаемая Галина Ивановна!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее — Учреждение) рассмотрело Ваше обращение от 05.08.2014 № 2106@ (вх. от 05.08.2014 № 30487/ЦА) и по существу изложенных в нем вопросов в рамках своей компетенции сообщает.

По первому вопросу. Отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности регулируются Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (далее — Закон о кадастре).

В соответствии с нормами части 2 статьи 7 Закона о кадастре в государственный кадастр недвижимости (далее — ГКН) вносятся дополнительные сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения).

Согласно пункту 38 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403

«Об утверждении требований к подготовке технического плана здания и требований к его подготовке» (далее – Требования к подготовке технического плана здания) в раздел «Характеристики здания» технического плана здания включаются в том числе сведения о количестве этажей здания (в том числе подземных).

Согласно пункту 45 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке» (далее - Требования к подготовке технического плана сооружения) в строке «8» графы «3» раздела «Характеристики сооружения» указывается количество этажей сооружения (в том числе подземных), (для линейного сооружения указывается в отношении всего сооружения).

Согласно позиции Минэкономразвития России, изложенной в письме от 29.04.2014 № Д23и-1453 не предусмотрено текстовое описание этажей в техническом плане здания и предполагается их количественное указание. Например: при наличии в здании подвала, цокольного, первого и мансардного этажей в таблице «Характеристики здания» в строках «количество этажей здания» необходимо указывать «4», «в том числе подземных» - «2».

Таким образом, в ГКН должны содержаться сведения о количестве этажей зданий/сооружений.

Вместе с тем, согласно приказу Росреестра от 18.01.2012 № П/11 «Об организации работ по реализации Порядка осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.10.2011. № 577, а также Порядка предоставления в орган кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в форме электронных документов», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 28.12.2009 № 555», в XML – схеме элемент «Number» (номер) –представляет собой текстовое поле, максимальная длина которого 200 символов.

Таким образом, элемент «Number» в XML – схеме заполняется как в текстовом так и в числовом виде.

В связи с тем, что при заполнении разными кадастровыми инженерами технических планов в виде электронного документа на помещения, расположенные

в одном здании/сооружении, в части указания сведений о номере (обозначении) этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение, в АИС ГКН автоматически формируются новые этажи для здания/сооружения, что в свою очередь приводит к увеличению количества этажей в таком здании/сооружении.

С целью приведения к единообразию требований к подготовке технических планов и XML – схемы, данное несоответствие будет рассмотрено Учреждением при разработке новой XML – схемы технического плана.

При этом Учреждение полагает необходимым отметить, что при постановке на государственный кадастровый учет помещения самостоятельно осуществлять привязку данного помещения к этажам здания/сооружения, сведения о которых содержатся в ГКН нецелесообразно.

По второму вопросу. Позицию Филиала, изложенную в обращении, Учреждение в целом поддерживает, однако необходимо отметить следующее:

учет части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, осуществляется на основании документов, необходимых для внесения в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) сведений о соответствующей зоне (абзац первый);

если документы, необходимые для внесения в ГКН сведений о соответствующей зоне, не содержат перечень координат характерных точек границ части земельного участка, орган кадастрового учета самостоятельно с использованием АИС ГКН определяет координаты характерных точек границ части земельного участка и осуществляет учет такой части земельного участка (абзац второй);

результат формирования части земельного участка (список координат, за исключением описания их закрепления на местности и погрешности определения координат характерных точек), в случае если документы, необходимые для внесения в ГКН сведений о соответствующей зоне, не содержат перечень координат характерных точек границ части земельного участка, отражается в протоколе проверки (абзац второй).

Ранее Учреждением было получено письмо Федерального кадастрового центра «Земля» филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 31.10.2013 № 1-09/0466 (прилагается), в котором изложено описание основных положений о формировании указанных выше частей земельных участков.

Описанный порядок формирования частей земельных участков, образованных в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территорий, не в полной мере соответствует положению пункта 72.1 Порядка ведения ГКН

(в частности отсутствует возможность формирования протокола проверки, содержащего перечень координат характерных точек границ части земельного участка).

До реализации в АИС ГКН функционала, позволяющего выполнять положения пункта 72.1 Порядка ведения ГКН в полном объеме, Учреждение полагает возможным руководствоваться механизмом, изложенным в письме Федерального кадастрового центра «Земля» филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 31.10.2013 № 1-09/0466.

При этом, Учреждение считает возможным осуществлять изменение статуса сведений о частях земельного участка с «временный» на «учтенный» посредством процедуры, используемой в АИС ГКН для исправления технической ошибки.

Необходимо зарегистрировать «Документ на исправление технической ошибки (ЗУ)», и в последствии в полях указать нижеуказанные значения:

в поле «Виды исправлений» указать знак «v» в поле «Сведения о частях объекта недвижимости»;

в поле «Тип документа» необходимо выбрать «Иной документ» в группе «Документы о правах, сделках, ограничениях (обременениях)» «Сопутствующие, дополнительные документы»;

в поле «Наименование документа» указать «Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 (абзац седьмой пункта 53)»;

в поле «Номер документа» указать «42»;

в поле «Кем выдан» указать «Минэкономразвития России»;

в поле «Дата выдачи» указать дату «04.02.2010».

Добавлять электронные образы в рассматриваемом случае не требуется.

Следует отметить, что присвоение сведениям о части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территорий, статуса «временные» не является технической ошибкой, понятие которой установлено в пункте 1 части 1 статьи 28 Закона о кадастре.

По третьему вопросу.

В соответствии с частью 4 статьи 41 Закона о кадастре в графической части технического плана здания, сооружения или объекта незавершенного строительства воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указывается местоположение такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке.

В соответствии с пунктом 15 Требований к подготовке технического плана здания технический план составляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости о здании, помещении (при наличии), земельном участке, в границах которого расположено соответствующее здание, – кадастровой выписки о здании, земельном участке, кадастрового паспорта помещения или кадастрового плана соответствующей территории.

Согласно пункту 13 Требований к подготовке технического плана сооружения, Требований к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 10.02.2012 № 52 (далее – Требования к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства) технический план составляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости о сооружении/объекте незавершенного строительства, земельном участке, в границах которого расположено соответствующее сооружение/объект незавершенного строительства, – кадастровой выписки об объекте недвижимости или кадастрового плана соответствующей территории.

При этом, исходя из пункта 46 Требований к подготовке технического плана здания, пункта 53 Требований к подготовке технического плана сооружения, пункта 53 Требований к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства графическая часть технического плана оформляется на основе сведений кадастровой выписки о соответствующем земельном участке (земельных участках) или кадастрового плана (кадастровых планов) территории, сведения о которых указаны в разделе «Исходные данные».

При подготовке графической части технического плана могут быть использованы иные документы (в том числе картографические материалы), позволяющие определить местоположение соответствующего здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка.

Таким образом, по мнению Учреждения, технический план здания, сооружения, объекта незавершенного строительства подготавливается на основании кадастровой выписки на земельный участок, на котором располагается здание, сооружение, объект незавершенного строительства или на основании кадастрового плана территории, в том числе в случае отсутствия в государственном кадастре недвижимости описания местоположения границ земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в виде списка координат характерных точек границ.

Вместе с тем, согласно позиции Минэкономразвития России, изложенной в письме от 03.06.2013 № Д23и-1464 использование при подготовке технического плана кадастрового паспорта вместо кадастровой выписки о земельном участке, при условии отсутствия иных оснований, не должно являться основанием для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета.

Заместитель директора

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned between the text 'Заместитель директора' and 'К.А. Литвинцев'.

К.А. Литвинцев

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и
картографии» по Республике Карелия
(филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике
Карелия)

пр. Первомайский, 33, г. Петрозаводск, 185035

Тел./факс (814-2) 672301

E-mail fgu10@u10.rosreestr.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757,

ИНН/КПП 7705401340/10014300

10.11.2014 № 01-14/1/3135@

О практике филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам
РФ по вопросам указания номера этажа при постановке на
учет помещений, о порядке исполнения пункта 72.1 Порядка
ведения ГКН, об использовании кадастрового паспорта ОКС
при подготовке технического плана

Уважаемые коллеги!

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия (далее – Филиал),
обобщив полученные ответы 16 филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра», на запрос
Филиала от 05.08.2014 № 01-14/1/2107@, сообщает для сведения следующее.

1. При постановке на государственный кадастровый учет помещений с
использованием автоматизированной информационной системы государственного
кадастра недвижимости (далее - АИС ГКН) на основании технического плана,
содержащего сведения о номере (обозначении) этажа (этажей), на котором (которых)
расположено помещение, при отсутствии сведений о таком этаже, содержащихся в
государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН) о зданиях/сооружениях,
отсутствует единообразная практика Филиалов. Так некоторые Филиалы принимают
решение о приостановлении осуществления кадастрового учёта, другие Филиалы
самостоятельно осуществляют привязку данных помещений к этажам
здания/сооружения, сведения о которых содержатся в ГКН, а некоторые Филиалы
производят учёт помещений и связь с этажом осуществляется согласно сведениям,
содержащимся в технических планах.

2. Практика Филиалов по исполнению пункта 72.1 Порядка ведения
государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом
Минэкономразвития России от 04.02.2010 г. № 42 (далее — Порядок), различна.

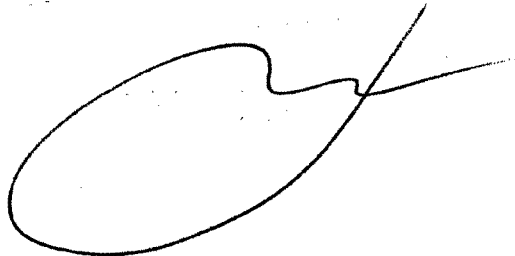
На сегодняшний день, часть Филиалов исполняют данный пункт Порядка в связи с реализованной возможностью АИС ГКН самостоятельного определения органом кадастрового учёта координат характерных точек границ части земельного участка в месте пересечения с границей зоны с особыми условиями использования территории и осуществления учёта такой части земельного участка.

3. По вопросу использования кадастрового паспорта объекта капитального строительства при подготовке технического плана, часть Филиалов выносит решение о приостановлении кадастрового учёта, а другая - при условии отсутствия иных оснований для приостановления осуществления кадастрового учёта принимает решение об осуществлении государственного кадастрового учёта.

Также Филиалом был направлен подобный запрос в ФГБУ «ФКП Росреестра», ответ на который для возможного учёта в работе прилагаем к настоящему письму.

Приложение: Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 07.10.2014 № 10-3196-КЛ - на 6 л. в 1 экз.

Директор



А.М. Кондратьева