



**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.: (495) 982-79-00
факс: (499) 973-24-70

E-mail: febu@febu.rosreestr.ru
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

05 АВГ 2013 № D8-2508-kdl

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Уважаемая Тамара Ивановна!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее — ФГБУ «ФКП Росреестра»), направляет Вам согласованный с Росреестром ответ на Ваше обращение от 14.01.2013 № 13-01-0021 (вх. от 25.01.2013 № 01498/ЦА).

В соответствии с Уставом ФГБУ «ФКП Росреестра», утвержденным приказом руководителя Росреестра С.В. Васильева от 01.09.2011 № П/331, ФГБУ «ФКП Росреестра» не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам ФГБУ «ФКП Росреестра» полагает возможным отметить следующее.

1. По вопросу государственного кадастрового учета здания, ранее поставленного на кадастровый учет как объект незавершенного строительства.

Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства,

его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В соответствии с п. 2 Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.04.2011 № 144, кадастровый номер присваивается каждому объекту недвижимости, сведения о котором включаются в государственный кадастр недвижимости:

при постановке на государственный кадастровый учет;

при включении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в порядке, предусмотренном ч.ч. 3, 7 ст. 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

При постановке объекта недвижимости на государственный кадастровый учет в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости, в том числе о виде объекта недвижимости. При этом, исходя из п. 1 ч. 1 ст. 7 Закона о кадастре, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства являются самостоятельными видами объектов недвижимости.

Исходя из п. 2 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре, в государственный кадастр недвижимости в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимости вносится, в том числе кадастровый номер объекта недвижимости, в результате реконструкции которого или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с которым был образован другой объект недвижимости.

Учитывая приведенные нормы Закона о кадастре, по мнению Росреестра в отношении объекта недвижимости, строительство которого завершено, необходимо осуществлять его постановку на государственный кадастровый учет как соответственно здания или сооружения (с внесением в государственный кадастр недвижимости, в том числе предыдущего кадастрового номера – кадастрового номера объекта незавершенного строительства) с присвоением такому зданию или сооружению нового кадастрового номера.

Снятие с учета преобразуемого объекта недвижимости (то есть объекта незавершенного строительства) осуществляется без заявления в течение трех рабочих дней с даты регистрации прав на образованный из такого объекта недвижимости новый объект недвижимости (здание или сооружение) (ч. 3 ст. 24

Закона о кадастре).

Необходимо также отметить, что по вопросу изменения статуса преобразуемого объекта недвижимости (в данном случае объекта незавершенного строительства) ФГБУ «ФКП Росреестра» направлен запрос в Росреестр. По результатам рассмотрения информация будет доведена дополнительно.

2. По вопросу постановки на государственный кадастровый учет многоквартирного дома в случае ввода его в эксплуатацию посекционно.

В соответствии с п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Многоквартирным домом признаются также дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования (п. 3 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно ч.ч. 1, 3 ст. 20 Закона о кадастре с заявлением о государственном кадастровом учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица. При этом от имени собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением о государственном кадастровом учете вправе обратиться также их представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников.

Согласно ч. 8 ст. 41 Закона о кадастре сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, проектной документации такого объекта недвижимости или технического паспорта на такой объект недвижимости. При отсутствии указанных документов такие сведения, за исключением сведений о местоположении здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке и о местоположении помещения в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения,

указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Данная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

В соответствии с ч. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удовлетворяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию». В разделе III «Объекты жилищного строительства» названной формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию указываются количество секций объекта.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного ч. 3 ст. 6 Закона № 214-ФЗ.

Согласно п. 4.3 рекомендаций по заполнению карточки регистра строящихся жилых домов, утвержденных приказом Госстроя Российской Федерации от 31.03.1998 № 17-71 «Об утверждении состава экономических и технических показателей строящихся жилых домов, этапов контроля за ходом строительства и реквизитов, подлежащих включению в регистр жилых домов, строящихся на территориях субъектов Российской Федерации, и рекомендаций по его ведению», в случаях посекционного строительства жилого дома (многоквартирного) или частичного завершения (ввода в эксплуатацию) комплекса жилых домов в графе 3 карточки регистра строящихся жилых домов отражаются показатели по

законченным секциям или отдельному зданию комплекса. При завершении строительства всего жилого дома или комплекса внесенные показатели по секциям или отдельным зданиям комплекса заменяются показателями по всему завершеному строительством жилому дому или комплексу жилых зданий.

Учитывая изложенное, поэтапный ввод объекта в эксплуатацию частей многоквартирного дома (секций) действующим законодательством не запрещен.

При этом в соответствии с письмом Минэкономразвития России от 13.03.2013 № ОГ-Д23-1211:

- в случае, если блок-секции представляют собой совокупность отдельных зданий, то государственный кадастровый учет таких зданий осуществляется в отношении каждого здания отдельно на основании соответствующего заявления о постановке на государственный кадастровый учет, поданного собственником (собственниками) такого здания или любым иным лицом, в том числе застройщиком указанного здания, и документов, необходимых для осуществления такого учета;

- в случае, если блок-секции представляют собой одно здание, то в целях внесения в государственный кадастровый кадастр недвижимости изменений в сведения о таком здании в орган кадастрового учета с заявлением о государственном кадастровом учете изменений и документами, необходимыми для осуществления такого учета, вправе обратиться лица, указанные в ч.ч. 1, 3 ст. 20 Закона о кадастре.

3. По вопросу государственного кадастрового учета зданий после проведения реконструкции.

Согласно ч. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Основанием для постановки на государственный кадастровый учет построенного объекта капитального строительства, а также для внесения изменений в документы государственного кадастрового учета реконструированного объекта капитального строительства в соответствии с ч. 10 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Также, согласно п. 2 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре, в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о кадастровом номере объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого, *реконструкции* которого или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия был образован другой объект недвижимости.

Согласно п. 24 Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества, утвержденных приказом Росрегистрации от 08.06.2007 № 113 (далее - Рекомендации), в случае, если в результате реконструкции объекта недвижимого имущества внешние границы объекта недвижимого имущества, назначение объекта, объем выполненных строительно-монтажных работ (процент готовности) для объектов незавершенного строительства не меняются, в раздел Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), открытый на соответствующий объект недвижимого имущества в соответствии с п. 67 Правил ведения ЕГРП, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 (далее - Правила) вносятся изменения. Следовательно, государственный кадастровый учет изменений объекта недвижимости осуществляется на основании заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости и технического плана.

В остальных случаях реконструкции объекта недвижимого имущества для государственной регистрации прав на реконструированный объект недвижимого имущества открывается новый раздел ЕГРП, при этом раздел ЕГРП, связанный с ранее существовавшим объектом недвижимого имущества, закрывается в соответствии с п. 36 Правил (п.25 Рекомендаций). Следовательно, осуществляется постанова на государственный кадастровый учет объекта недвижимости на основании заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и технического плана.

Однако, принимая во внимание неурегулированность данного вопроса, ФГБУ «ФКП Росреестра» направлен запрос в Росреестр. По результатам рассмотрения информация будет доведена дополнительно.

4. По вопросу государственного кадастрового учета помещений после проведения переустройства и (или) перепланировки.

Согласно ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, а переустройство жилого помещения - установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Порядок действий заинтересованных лиц, а также основания проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установлены ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в ГКН осуществляется на основании заявления о государственном кадастровом учете изменений и технического плана помещения.

При этом следует отметить, что в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРП, в том числе описание недвижимого имущества.

Пунктом 23 Правил, установлено, что подраздел I ЕГРП содержит краткое описание объекта недвижимого имущества на основании документов, удостоверенных организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества на территории регистрационного округа. Записи в подраздел I ЕГРП могут вноситься на основании иных документов в случаях, установленных Законом о регистрации.

Согласно п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно ст. 28 Жилищного кодекса Российской Федерации:

- завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии;

- акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Законом о кадастре.

Таким образом, ФГБУ «ФКП Росреестра» полагает, что внесение изменений в

государственный кадастр недвижимости об объекте недвижимости, в котором осуществлено переустройство и (или) перепланировка, проводится органом кадастрового учета на основании заявления собственника и технического плана, в том числе, с учетом поступившего в орган кадастрового учета от органа местного самоуправления акта приемочной комиссии.

В случае если документы, подтверждающие законность проведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (например, акт приемочной комиссии), не включены в состав технического плана, а также не представлены органами государственной власти в соответствии со ст. 28 Жилищного кодекса Российской Федерации, то орган кадастрового учета, по мнению Росреестра, не вправе требовать включения таких документов в состав технического плана. Кроме того, также следует учитывать, что орган кадастрового учета не проводит правовую экспертизу представленных на кадастровый учет документов.

Вместе с тем, по данному вопросу ФГБУ «ФКП Росреестра» в адрес Росреестра направлен дополнительный запрос.

В связи с чем, результат рассмотрения данного вопроса будет доведен до Вас дополнительно.

5. По вопросу постановки на государственный кадастровый учет комнат в коммунальных квартирах.

В соответствии со ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенной для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

При этом помещение должно быть изолированным, то есть нельзя признавать отдельным жилым помещением часть комнаты или, например, комнату, которая используется гражданами для прохода в свои (иные) жилые помещения (комнаты), если доступ (проход) в них невозможен без использования данной комнаты.

Таким образом, ФГБУ «ФКП Росреестра» полагает, что комната в коммунальной квартире может быть поставлена на государственный кадастровый учет при условии ее изолированности (имеет выход не в иные жилые помещения-комнаты, а в помещение общего пользования квартиры, жилого дома).

Кроме того, Закон о кадастре не содержит запрета на описание совокупности смежных помещений (комнат), расположенных в здании, в качестве одного объекта недвижимости (помещения).

Индивидуализация недвижимого имущества осуществляется в процессе кадастрового учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей (что является не только описанием таких объектов, но и подтверждением факта

существования сделки). При проведении учета зданий, помещений в них, сооружений описываются реально существующие объекты недвижимости, объективными границами которых являются конструктивные элементы зданий, помещений и сооружений (стены, перегородки, потолки и т.п.).

Также, учитывая положения ст. ст. 558 и 673 Гражданского кодекса Российской Федерации, ч. 3 ст. 1 Закона о кадастре, части недвижимого имущества – помещения в зданиях, обособленные части этих помещений могут быть объектом сделок, если они являются индивидуально-определенными вещами.

При этом, как указано выше, помещение должно быть изолированным (обособленным от других помещений в здании).

По мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», а также Росреестра, изложенному в письме от 09.04.2013 № 14-исх/03176-ГЕ/13 (размещенное на FTP-сервере), условие об изолированности жилого помещения означает, что в данное помещение существует отдельный вход (и, соответственно, выход) из мест общего пользования в квартире (жилом доме), оно не используется гражданами, проживающими в других жилых помещениях (комнатах) (или этим же гражданином), для прохода в свои жилые помещения (комнаты) в квартире (жилом доме).

В связи с вышеизложенным ФГБУ «ФКП Росреестра» полагает, что две комнаты в квартире (жилом доме) также могут быть учтены в государственном кадастре недвижимости в качестве одного объекта недвижимости (помещения) при условии, если они являются смежными и изолированными от других аналогичных помещений (комнат) в квартире (жилом доме).

6. По вопросу постановки на государственный кадастровый учет части жилого дома.

В силу ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартиры, часть квартиры;
- комната.

Определение понятия «часть жилого дома» в Жилищном кодексе Российской Федерации отсутствует. При этом согласно положениям ст. ст. 15 и 16 Жилищного кодекса Российской Федерации часть жилого дома является объектом жилищных прав. Гражданский кодекс Российской Федерации также указывает на часть жилого дома как на недвижимую вещь, которая может являться самостоятельным предметом сделки (ст. 558).

Согласно ст. 1 Закона о кадастре к объектам недвижимости, подлежащим учету в государственном кадастре недвижимости, относятся: земельные участки,

здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

При этом сведения о части объекта недвижимости вносятся в государственный кадастр недвижимости только в связи с установленным (устанавливаемым) ограничением (обременением) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости (п. 10 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре).

Таким образом, часть жилого дома представляет собой не что иное, как помещение (совокупность помещений – комнат и подсобных помещений в жилом доме), являющееся конструктивной частью здания (его неотъемлемой частью).

При этом отнесение такого помещения к части здания не влияет на изменение его характеристик в качестве такого, и не наделяет его признаками отдельно стоящего здания.

Дополнительно сообщаем, позиция по указанному вопросу запрошена Росреестром в Минэкономразвития России, после поступления информации о результатах будет сообщено дополнительно.

7. По вопросу расхождения площади помещения.

Внесение изменений в сведения о площади помещения осуществляется на основании заявления о ГКУ изменений и технического плана помещения. Требования к оформлению технического плана помещения утверждены приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 29.11.2010 № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке» (далее – Требования к оформлению технического плана помещения).

Согласно п. 35 Требований к оформлению технического плана помещения, в случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения помещений (ранее допущенные кадастровые ошибки), несовпадение общей площади помещения, указанной в документах, предусмотренных п. 11 настоящих Требований, и общей площади помещения, определенной с учетом требований, установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений.

8. По вопросу государственного кадастрового учета изменений в случае, когда изменение площади произошло за счет присоединения холодных помещений или балкона, лоджий, а также по вопросу перераспределения объектов недвижимости.

Подсобные помещения, балконы, лоджии, являющиеся конструктивными элементами здания (его конструктивными частями), не являются объектами капитального строительства (самостоятельными объектами недвижимости).

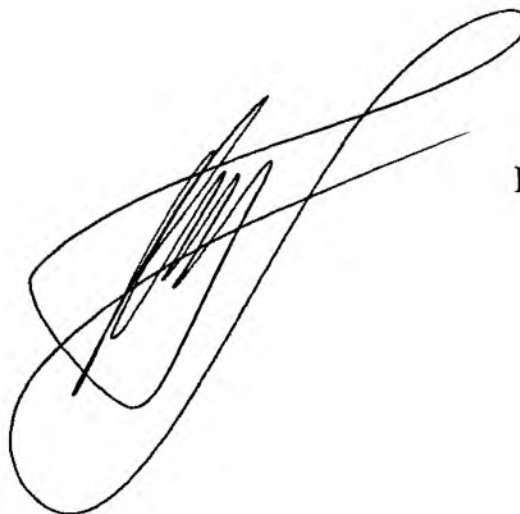
ФГБУ «ФКП Росреестра» полагает, что увеличение площади за счет присоединения холодных помещений к теплым (подсобных помещений, балконов, лоджий) – это своеобразная перепланировка помещения. Внесение сведений о таких изменениях площади здания, производится на основании заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости и технического плана здания.

9. По вопросу осуществления процедуры «перераспределения».

Формой, а также требованиями к подготовке технического плана не предусмотрено указание на титульном листе соответствующего технического плана вида кадастровых работ. Также на титульном листе технического плана не предусмотрено указание способа образования зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства по аналогии с п. 30 требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России.

Однако, учитывая положения п. 2 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре, образование объекта недвижимости может быть осуществлено в результате раздела, выдела, реконструкции или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с преобразуемым объектом недвижимости. При этом такой способ образования, как «перераспределение» для зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства Законом о кадастре не предусмотрен.

Заместитель директора



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 Пензенской области

пл. М. Жукова, 4, г. Пенза, 440000
тел./факс (841-2) 54-20-31
E-mail: kp58@u58.rosreestr.ru
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/583643001

14.01.2013 № 13-01-0021

на № _____ от _____

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Федеральное государственное учреждение
"Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии"
Вх. № _____
От _____
Кол-во _____

по электронной почте

В рамках реализации положений Федерального закона от 24 июля 2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон) в части, касающейся постановки на кадастровый учёт объектов недвижимости: зданий сооружений, объектов незавершённого строительства, помещений просим Вас разъяснить, в каких случаях осуществляется образование нового объекта недвижимости (далее - ОН), а в каких случаях производится учёт изменений ОН?

Возможные ситуации:

- на кадастровом учёте (далее КУ) стоит объект незавершённого строительства (далее - ОНС), данный объект был достроен, какие действия необходимо проводить с данным объектом? Если это постановка нового ОН, какие действия необходимо проводить по снятию ОНС с учёта, сведения о зарегистрированных правах в ГКН не передаются;

- на КУ стоит первая секция многоквартирного дома, какие действия необходимо производить с существующим зданием и помещениями в данном здании при вводе в эксплуатацию второй секции;

- на КУ стоит индивидуальный жилой дом, какие действия необходимо производить с существующим зданием если к нему пристроили помещение;

- на КУ стоит индивидуальный жилой дом, какие действия необходимо производить с существующим зданием если к нему пристроили ещё один этаж;

- на КУ стоит индивидуальный жилой дом, какие действия необходимо производить с существующим зданием если увеличилась общая площадь за счёт перевода холодных помещений в тёплые;

- на КУ стоит помещение, какие действия необходимо производить с существующим помещением если изменение площади произошло за счёт перемеров;

- на КУ стоит помещение, какие действия необходимо производить с существующим помещением если изменение площади произошло за счёт

перепланировки, но данная перепланировка коснулась только сноса внутренней стены;

- на КУ стоит помещение, какие действия необходимо производить с существующем помещением если изменение площади произошло за счёт перепланировки, но данная перепланировка коснулась присоединения лоджии к жилой комнате.

В соответствии с пп. 2 п.2 ст. 7 Закона при реконструкции образуется новый объект недвижимости, разъясните понятие реконструкции и в каких случаях изменение ОН является реконструкцией?

Возможно ли осуществить перераспределение ОН и какие необходимы документы для осуществления данного действия?

В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 7 Закона в дополнительных сведения об ОН вносится кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, разъясните каким образом необходимо осуществить постановку на КУ комнат в уже поставленных на учёт коммунальных квартирах?

В судебном порядке произвели раздел индивидуального жилого дома на части жилых домов, как осуществить постановку части жилого дома на КУ?

Директор



Т.И.Догадина