



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: [fgbu@fgbu.rosreestr.ru](mailto:fgbu@fgbu.rosreestr.ru)  
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757  
ИНН/КПП 7705401340/770801001

25.06.2013 № 08-0895-КК

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заместителю директора –  
главному технологу  
филиала ФГБУ «ФКП  
Росреестра»  
по Ставропольскому краю

Е.А. Чужданову

О рассмотрении обращения

Уважаемый Евгений Алексеевич!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра»), направляет Вам согласованный с Росреестром ответ на Ваше обращение от 12.03.2013 № 02613/2.12/13 (вх. от 13.03.2013 № 06297/ЦА).

В соответствии с Уставом ФГБУ «ФКП Росреестра», утвержденным Приказом Росреестра 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.

По вопросу государственного кадастрового учета сооружений, представляющих собой сложную вещь, в частности автозаправочных комплексов, ранее ФГБУ «ФКП Росреестра» направлялся запрос в Росреестр от 31.01.2013 № 08-0172-КЛ (приложение 1).

По результатам рассмотрения запроса Вам будут даны дополнительные разъяснения.

Дополнительно сообщаем, что в рассматриваемых в Вашем обращении случаях, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра» (с учетом позиции Минэкономразвития России, изложенной в письмах от 10.11.2009 №№ Д23-3688, Д23-3689), возможно провести постановку на государственный кадастровый учет сооружения автозаправочной станции как единого объекта, и сооружения трубопроводного транспорта как единого объекта.

При этом основная характеристика сооружения, указанная в техническом плане должна соответствовать разрешению на ввод объекта в эксплуатацию. Состав сооружения (объекты, входящие в состав сооружения) с указанием основной характеристики каждого объекта, допустимо отобразить в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана. Впоследствии, при формировании кадастрового паспорта, данные сведения возможно отразить в строке «Примечание» кадастрового паспорта.

Для отражения в техническом плане контуров всех объектов, входящих в сооружение автозаправочной станции, следует руководствоваться письмом Росреестра от 07.12.2012 № 09-04842/12 (письмо доводилось до сведений филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» от 10.01.2013 № 08-0027-СХ, приложение 2).

Также для сведения и возможного учета в работе направляем копию письма Минэкономразвития России от 10.04.2013 № ОГ-Д23-1982 по вопросу о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости, который составляет в совокупности с иными объектами недвижимости комплекс зданий (приложение 3).

Приложение: 1) на 7 листах в 1 экз.;

2) на 5 листах в 1 экз.;

3) на 4 листах в 1 экз.

Заместитель директора



Н.И. Сибирева



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](mailto:febu@febu.rosreestr.ru)

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

31 ЯНВ 2013 № *QP-0172-к.л*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О необходимости доработки АИС ГКН

Заместителю руководителя  
Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

Г.Ю. Елизаровой

Уважаемая Галина Юрьевна!

В Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра») поступило обращение филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Забайкальскому краю по вопросу постановки на государственный кадастровый учет (далее - ГКУ) автозаправочных комплексов. Также вопросы, связанные с постановкой на ГКУ сложных комплексов поступают и из других филиалов по «горячей линии».

Как правило, в состав автозаправочных комплексов входят несколько объектов: здания, резервуары, кабельные, магистральные линии и прочее. Соответственно типы основных характеристик данных объектов также различны: площадь, объем, протяженность.

Согласно п. 45 требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке» (далее - Требования) в техническом плане указываются тип и значение основной характеристики такого сооружения, которые определяются кадастровым инженером с учетом сведений, содержащихся в

документах, указанных в пункте 11 настоящих Требований.

В соответствии с позицией Минэкономразвития России, изложенной в письмах от 10.11.2009 №№ Д23-3688, Д23-3689 (приложение 1), в отношении комплекса недвижимого имущества (в том числе автозаправочной станции) может быть осуществлен государственный технический учет в качестве сооружения при соблюдении следующих условий:

- наличие документов, подтверждающих создание комплекса недвижимого имущества в качестве единого объекта недвижимости (наличие разрешения на строительство, проектной документации, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию);
- использование объекта недвижимости (сооружения) по одному назначению;
- однородный правовой режим.

Учитывая вышеизложенное, кадастровый паспорт на комплекс недвижимого имущества (сооружение) должен оформляться по форме, утвержденной приказом Минюста России от 18.02.2008 № 32. При этом в случае, если в состав комплекса (сооружения) входят объекты, для которых определены различные типы основных характеристик (протяженность, объем и т.д.), строка 1.3 кадастрового паспорта не заполняется, а в строке 1.9 приводится состав комплекса недвижимого имущества (объектов, входящих в состав сооружения) с указанием (при наличии) основной характеристики каждого объекта.

Однако, не представляется возможным следовать рекомендациям данных писем, в связи с тем, что в программном комплексе «Автоматизированная информационная система государственного кадастра недвижимости» (далее – АИС ГКН) основная характеристика сооружения при постановке на ГКУ является обязательной для заполнения. Данный вопрос рассматривался на сайте поддержки <http://support.fccland.ru> (приложение 2).

Дополнительно сообщаем, что требование по внесению в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) типа основной характеристики сооружения содержалось в пп. 17 п. 14 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 Российской Федерации от 14.10.2011 № 577, при этом Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О

государственном кадастре недвижимости», положения которого в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства вступили в силу с 01.01.2013, а также Порядок ведения ГКН, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 не содержат требований по внесению в ГКН типа основной характеристики сооружения.

Для решения данной проблемы, ФГБУ «ФКП Росреестра» считает необходимым внести изменения в АИС ГКН, а именно, реализовать возможность внесения нескольких основных характеристик сооружения, либо сделать необязательной для заполнения данную характеристику.

Дополнительно обращаем внимание, что в форме декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация), утвержденной приказом Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке», в том числе на основании которой указывают сведения в техническом плане, отсутствует возможность в разделе 4 «Техническое описание объекта недвижимости» указать иные параметры объекта учета, кроме как «общая площадь».

По мнению ФГБУ «ФКП Росреестра» необходимо внести изменения в форму Декларации, в частности, в разделе 4 «Техническое описание объекта недвижимости» ввести графу «Примечание», заполнение которой возможно при составлении Декларации на комплекс недвижимого имущества, с указанием состава такого комплекса (объектов, входящих в состав сооружения) и основной характеристики каждого объекта (при наличии).

Также ФГБУ «ФКП Росреестра» считает необходимым дополнить п. 45 Требований предложением следующего содержания:

«В случае, если сооружение содержит несколько типов основных характеристик, в строке «7» графы «3» таблицы «Характеристики сооружения» через запятую указываются все типы и значения таких характеристик, которые определяются кадастровым инженером с учетом сведений, содержащихся в документах, указанных в пункте 11 настоящих Требований».

А также внести соответствующие изменения в Приказ Росреестра от 18.06.2012 № П/256 «О внесении изменений в приказ 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 представления 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», которым утверждена структура XML-файлов технического плана здания, технического плана помещения, технического плана сооружения, технического плана объекта незавершенного строительства в виде электронного документа.

Приложение: 1. на 1 листе в 1 экз.

2. на 2 листах в 1 экз.

Заместитель директора



К.А. Литвинцев

Вопрос: О государственном учете комплексов недвижимого имущества (в том числе автозаправочных станций) и оформлении на них кадастровых паспортов.

Ответ:

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМА**

**от 10 ноября 2009 г. N Д23-3689, от 10 ноября 2009 г. N Д23-3688**

В связи с обращением по вопросам государственного учета комплексов недвижимого имущества (в том числе автозаправочных станций) и оформления кадастровых паспортов на такие объекты Департамент недвижимости сообщает.

В соответствии с ч. ч. 1 и 2 ст. 43 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) до 1 января 2010 г. положения Закона о кадастре не применяются к отношениям, связанным с государственным учетом зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, если иное не установлено Правительством Российской Федерации. При этом до 1 января 2010 г. отношения по государственному учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства регулируются нормативными правовыми актами в указанной сфере деятельности, действовавшими на дату вступления Закона о кадастре в силу (1 марта 2008 г.).

Однако в соответствии с ч. 3 ст. 43 Закона о кадастре до 1 января 2010 г. соответствующие органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в целях, связанных с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдают кадастровые паспорта объектов недвижимости. Такие кадастровые паспорта должны оформляться в соответствии с требованиями Закона о кадастре.

В соответствии с Приказом Минюста России от 18.02.2008 N 32 (далее - Приказ) кадастровый паспорт оформляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства (объектов недвижимости, подлежащих государственному кадастровому учету в соответствии с Законом о кадастре).

При этом необходимо отметить, что действующее законодательство не содержит требований к сооружениям. В связи с указанным, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, в отношении комплекса недвижимого имущества (в том числе автозаправочной станции) может быть осуществлен государственный технический учет в качестве сооружения при соблюдении следующих условий:

- наличие документов, подтверждающих создание комплекса недвижимого имущества в качестве единого объекта недвижимости (наличие разрешения на строительство, проектной документации, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию);
- использование объекта недвижимости (сооружения) по одному назначению;
- однородный правовой режим.

Учитывая вышеизложенное, кадастровый паспорт на комплекс недвижимого имущества (сооружение) должен оформляться по форме, утвержденной Приказом. При этом в случае, если в состав комплекса (сооружения) входят объекты, для которых Приказом определены различные типы основных характеристик (протяженность, объем и т.д.), строка 1.3 кадастрового паспорта не заполняется, а в строке 1.9 приводится состав комплекса недвижимого имущества (объектов, входящих в состав сооружения) с указанием (при наличии) основной характеристики каждого объекта.

Директор  
Департамента недвижимости  
А.И.ИВАКИН

**Вопрос №76737****Подавший вопрос**

Каменова Александра Сергеевна (тел. 83512645902) — Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области

**Источник**

Сайт поддержки

**Заголовок**

Многоконтурное сооружение.

Здравствуйте.

В соответствии с разъяснениями Департамента недвижимости, изложенными в письме Минэкономразвития России от 10.11.2009 № Д23-3689, государственный учет комплекса недвижимого имущества в качестве сооружения может быть осуществлен при соблюдении следующих условий:

- наличие документов, подтверждающих создание комплекса недвижимого имущества в качестве единого объекта недвижимости (наличие разрешения на строительство, проектной документации, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию);
- использование объекта недвижимости (сооружения) по одному назначению;
- однородный правовой режим.

В соответствии с приказом Минюста России от 18.02.2008 № 32 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка» (далее - Приказ) кадастровый паспорт оформляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства. При этом необходимо отметить, что действующее законодательство не содержит требований к сооружениям. Учитывая изложенное, кадастровый паспорт на комплекс недвижимого имущества (сооружение) оформляется по форме, утвержденной Приказом.

При этом в случае, если в состав комплекса (сооружения) входят объекты, для которых Приказом определены различные типы основных характеристик (протяженность, объем и т.д.), строка 1.3 «Основная характеристика» кадастрового паспорта не заполняется, а в строке 1.9 «Примечание» приводится состав комплекса недвижимого имущества (объектов, входящих в состав сооружения) с указанием (при наличии) основной характеристики каждого объекта.

Но в АИС ГКН заполнение основной характеристики при постановке на учет является обязательным. Просьба разъяснить порядок действий при поступлении заявлений на подобные объекты.

**Запрошенные уточнения**

Заполнение основной характеристики сооружения является обязательным не только в АИС ГКН, но и в техническом плане. К тому же, в соответствии с требованиями к составлению технического плана сооружения (утв. Приказом МЭР от 23.11.2011 №693) не предусмотрено внесение нескольких значений основной характеристики.

**Ответ**

Также следует отметить, что постановка на учет (в том числе и внесение характеристик объекта) будет осуществляться на основании технического плана, представленного вместе с заявлением. Технический план в свою очередь должен быть составлен в соответствии с утвержденными требованиями и XML-схемой. Характеристики объекта в технический план вносятся



в соответствии с проектной документацией, разрешением на ввод в эксплуатацию или технического паспорта (п.11 Приказа №693). Именно из этих документов кадастровый инженер и должен взять основную характеристику объекта.

Насколько понятно из текста вопроса, заявление об учете такого сооружения (комплекса недвижимого имущества) в ОКУ еще не поступало. Более подробно ситуацию необходимо рассматривать на конкретных документах.

Учитывая вышесказанное, за дополнительными разъяснениями рекомендуем обратиться в Вашу вышестоящую организацию.

**Ответивший** Гизатулина Татьяна Владимировна

#### Присоединенные файлы

#### Категория Вашего вопроса

**Приоритет** Уделить особое внимание  
**Продукт** АИС ГКН  
**Модуль** Государственный учет ОКС (Текущая версия)

#### История изменений: статусы

Дата	Пользователь	Статус	Комментарий
13.12.2012 5:37:33	Гизатулина Татьяна Владимировна	Завершен	
13.12.2012 5:27:42	Малыхина Екатерина Викторовна	Назначен	Назначен пользователю: Гизатулина Татьяна Владимировна
12.12.2012 14:47:55	Маремшаова Людмила Ахмедовна	Назначен	Назначен пользователю: Малыхина Екатерина Викторовна
12.12.2012 13:41:01	Малыхина Екатерина Викторовна	Назначен	Назначен пользователю: Маремшаова Людмила Ахмедовна
12.12.2012 13:09:55	Гизатулина Татьяна Владимировна	Назначен	Назначен пользователю: Малыхина Екатерина Викторовна
12.12.2012 5:32:58	Малыхина Екатерина Викторовна	Назначен	Назначен пользователю: Гизатулина Татьяна Владимировна
11.12.2012 15:18:38	Администратор СП Овчинникова	Назначен	Назначен пользователю: Малыхина Екатерина Викторовна
11.12.2012 15:17:47	Каменева Александра Сергеевна	Подан	

#### История изменений: дата ожидаемого завершения

Дата изменения	Дата ожидаемого завершения	Комментарий
13.12.2012 5:37:33		Статус: Завершен
12.12.2012 14:47:56	19.12.2012 14:47:56	Назначен пользователю: Малыхина Екатерина Викторовна (Красноярский филиал ФГУП «ФКЦ «Земля»)



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 (499) 973-24-70

E-mail: [fgbu@fgbu.rosreestr.ru](mailto:fgbu@fgbu.rosreestr.ru)

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

10 ЯНВ 2013

№ 08-0024-СЖ

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О направлении разъяснений

Уважаемые коллеги!

В адрес Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра») поступило обращение филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан от 04.07.2012 № 04388@ «Об оказании содействия» (приложение 1) по вопросу возникновения ошибки «Наложение частей сложного полигона» при загрузке в программный комплекс «Автоматизированная информационная система Государственный кадастр недвижимости» технического плана сооружения, состоящего из совокупности отдельных обособленных контуров разного уровня (подземных и расположенных на поверхности земельного участка).

ФГБУ «ФКП Росреестра» направляет в Ваш адрес для сведения и возможного использования в работе письмо Росреестра от 07.12.2012 № 09-04842/12 «На КЛ-2750/12 от 09.10.2012» (приложение 2) по указанному вопросу.

Приложение: 1. на 2 л. в 1 экз.;  
2. на 2 л. в 1 экз.

Заместитель директора

С. В. Харламов

Филиал ФГБУ «Федеральная  
кадастровая палата Росреестра»  
по Республике Башкортостан

ФГБУ «Федеральная кадастровая  
палата Росреестра»

Управление учета объектов  
капитального строительства

Заместителю начальника  
А.Е. Бойко

№ 04388 @ от 04 ИЮЛ 2012

BoykoAE@fgbu.rosreestr.ru

Об оказании содействия

В адрес Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Башкортостан через Интернет-портал государственных услуг Росреестра поступило заявление о постановке на государственный учет объекта учета, представляющего собой сложную вещь (автозаправочная станция). Технический план подготовлен на основании сведений, содержащихся в разрешении на ввод в эксплуатацию (приложение 1). При загрузке предоставленного XML-файла программа выдает ошибку: «Наложение частей сложного полигона (ORA 13351 two or more rings of a complex polygon overlap)». На сайте поддержки размещен вопрос по данной проблеме (вопрос № 55405), ответ на который содержит рекомендацию об обращении в вышестоящую организацию (приложение 2).

В связи с вышеизложенным, просим Вас оказать содействие в разрешении данного вопроса и дать рекомендации по исполнению заявления о постановке данного объекта на государственный учет, так как иные причины для принятия решения об отказе в осуществлении государственного учета данного объекта учета отсутствуют. В связи с истечением срока рассмотрения заявления просим предоставить ответ в кратчайшие сроки.

Расположение данного объекта учета на земельном участке приведено в приложении 3.

- Приложение: 1. На 3 л. в 1 экз.  
2. На 1 л. в 1 экз.  
3. На 1 л. в 1 экз.  
4. XML-файл (7 КБ)

Заместитель директора

Г.Д. Пастухова  
292-66-36  
fgu02@u02.rosreestr.ru

М.Ф. Мирзаянов

Федеральное государственное бюджетное учреждение  
"Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии"

Вх. №

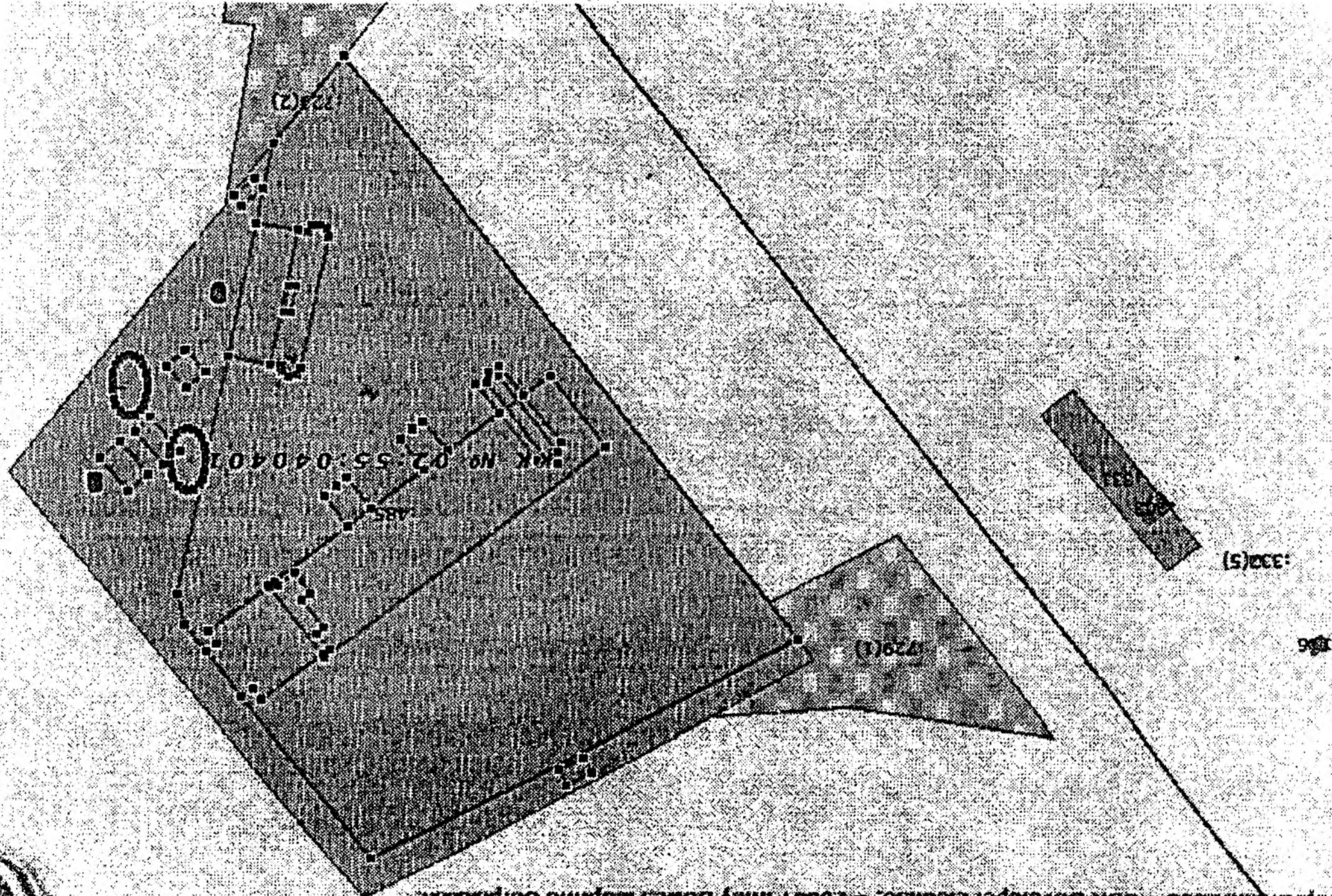
4668/2012

05.07.2012

От

Кол-во

1 л. Приложение на 3 л.





ФГБУ «ФКП Росреестра»

**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

04.12.12 № 09-04842/12

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

На КЛ-2750/2012 от 09.10.2012

Управление контроля и организационного обеспечения в сферах регистрации прав, кадастрового учета и землеустройства, рассмотрев обращение ФГБУ «ФКП Росреестра», сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 26 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России 23.11.2011 № 693 (далее – Требования), в технический план включаются координаты характерных точек контура сооружения, то есть точек изменения описания контура сооружения на земельном участке.

В случаях, когда сооружение расположено на столбах (сваях), контур сооружения образуется проекцией внешних границ (стен) сооружения. При этом местоположение столбов (свай) не определяется.

В случае, если сооружение является подземным, контур такого сооружения на земельном участке определяется как совокупность контуров конструктивных элементов такого подземного сооружения, расположенных на поверхности земельного участка. Проекция подземных конструктивных элементов сооружения не является контуром сооружения. При этом проекция подземных элементов на чертеже (схеме) отображается одним из

Федеральное государственное бюджетное учреждение Федеральная кадастровая палата	
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	
Вх. №	19398/12/И
От	11 ДЕК 2012
Кол-во	2 л Приложение на _____ л

пункте 26 Требований, специальными условными знаками (штрихпунктирная линия черного цвета).

Проекция надземных конструктивных элементов сооружения (например, эстакад) включается в контур и отображается на чертеже (схеме).

При этом согласно пункту 33 Требований в раздел технического плана «Описание местоположения сооружения на земельном участке» вносятся только сведения о координатах характерных точек контуров сооружения на земельном участке.

Таким образом, в государственный кадастр недвижимости не включаются сведения о местоположении подземных конструктивных элементов сооружения.

По вопросу о государственном кадастровом учете сооружений, состоящих из совокупности надземных конструктивных элементов разного уровня, сообщаем следующее.

Поскольку действующим законодательством не установлено иное, по мнению Управления, такие конструктивные элементы должны быть описаны в виде единого контура представляющего собой совокупность надземных конструктивных элементов, в том числе разного уровня.

И.о. Начальника Управления контроля  
и организационного обеспечения в сферах  
регистрации прав, кадастрового учета  
и землеустройства

 Н.С. Самойлова



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

*22.04.2013 № 14-рег/03617-ЖЕ/13*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителям (и.о. руководителей)  
территориальных органов Росреестра

Директору федерального  
государственного бюджетного  
учреждения «Федеральная кадастровая  
палата Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра  
и картографии»

А.В. Голикову

Директорам (и.о. директоров) филиалов  
федерального государственного  
бюджетного учреждения «Федеральная  
кадастровая палата Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра  
и картографии» по субъектам  
Российской Федерации

О направлении письма

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Минэкономразвития России от 10.04.2013 № ОГ-Д23-1982 по вопросу о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости, который составляет в совокупности с иными объектами недвижимости комплекс зданий.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова



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

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1, А, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53. Факс (499) 251-69-65  
E-mail: [mineconom@economy.gov.ru](mailto:mineconom@economy.gov.ru)  
<http://www.economy.gov.ru>

10.04.2013 № 01-П/13-198.2

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О государственном кадастровом учете  
зданий, сооружений**

На письмо от 26 февраля 2013 г.  
№ 123

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение \_\_\_\_\_ по вопросам, связанным с государственным кадастровым учетом вновь построенных объектов недвижимости, и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

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

С 1 января 2013 г., в связи с окончанием переходного периода применения Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, установленного частью 1 статьи 43 Закона о кадастре, государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществляется в соответствии с Законом о кадастре.



Согласно части 5 статьи 1 Закона о кадастре государственный кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее – объекты недвижимости).

В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон № 384-ФЗ) здание это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Таким образом, несколько зданий, в соответствии с Законом о кадастре не могут быть поставлены на государственный кадастровый учет как один объект - комплекс зданий.

В соответствии с подпунктом 23 пункта 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ сооружение это результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях – и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

При этом необходимо отметить, что действующее законодательство не содержит критериев, позволяющих четко определить, какие объекты (в каком составе и т.п.) являются соответствующим сооружением. В связи с этим, по мнению Департамента недвижимости, в отношении комплекса объектов может быть осуществлен государственный кадастровый учет в качестве сооружения при соблюдении следующих условий:

наличие документов, подтверждающих создание такого комплекса в качестве единого объекта недвижимости (наличие разрешения на строительство, проектной документации, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию);

использование объекта недвижимости (сооружения) по одному назначению;

однородный правовой режим.

Согласно статье 16 Закона о кадастре государственный кадастровый учет объектов недвижимости осуществляется на основании представляемого в орган кадастрового учета

соответствующего заявления и необходимых для осуществления государственного кадастрового учета документов.

Состав необходимых для осуществления государственного кадастрового учета документов, установлен статьей 22 Закона о кадастре.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 22 Закона о кадастре документом необходимым для постановки на государственный кадастровый учет здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства, в том числе является технический план такого здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. При этом копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или необходимые сведения, содержащиеся в таком документе, запрашиваются органом кадастрового учета в порядке межведомственного информационного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органе местного самоуправления либо уполномоченной организации, выдавших такой документ.

Требования к подготовке технического плана здания и требования к подготовке технического плана сооружения утверждены соответственно приказами Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 и от 23 ноября 2011 г. № 693.

Дополнительно сообщаем, что проектом федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект) планируется введение понятия единый имущественный комплекс.

В частности, законопроектом предусматривается, что недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, признается единый имущественный комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных аналогичных объектов, неразрывно связанных физически и технологически (в том числе линейных объектов – железные дороги, линии электропередач, трубопроводы и др.), либо расположенных на едином земельном участке, если объединение указанных объектов в одну недвижимую вещь отражено в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Ставропольскому краю  
№ \_\_\_\_\_ @ от \_\_\_\_\_

Заместителю директора  
ФГБУ «ФКП Росреестра»

К.А. Литвинцеву

(по электронной почте)

О разъяснении вопросов по учету ОКС

Уважаемый Константин Александрович!

В филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ставропольскому краю (далее – Филиал) поступило обращение кадастрового инженера по вопросу подготовки технических планов на сооружения (автозаправочная станция, сооружения трубопроводного транспорта) и постановки сооружений на кадастровый учет.

В связи с необходимостью подготовки ответа заявителю просим Вас оказать содействие в разъяснении вопросов указанных в обращении. Копия обращения прилагается.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Заместитель директора-главный технолог

Е.А. Чужданов

Е.В. Журавлева

55-65-18

О разъяснении вопросов по учету ОКС.doc

Директору ФБЧ "ФКП Росреестр"  
по Самарскому краю  
В. П. Сивосты  
кадастровый инженер  
Борисов Борис Александрович  
г. Самара ул. Мухоморова 192  
8 905 441 49 11

В настоящее время мною выполняются работы по подготовке технических планов сооружений – автозаправочной станции и сооружения трубопроводного транспорта.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию АЗС, проектной документации и техническому паспорту, данное сооружение является сложной вещью, в состав которой входят 42 объекта (контура): временная парковка для легковых автомобилей, КТП (площадь застройки - 6,4 кв.м.); дизельная электрическая станция (площадь застройки - 6,8 кв.м.); площадка для мусорных контейнеров (площадь застройки - 7,0), операторная (площадь застройки - 222,9 кв.м.); резервуар технологической системы СУГ АМТ-ГАЗ-Н-Д, резервуар противопожарного запаса воды (площадь застройки - 0,9 кв.м.), операторная, и т.п. Общая – «главная» характеристика объекта учета АЗС – площадь застройки.

В состав второго сооружения - сооружения трубопроводного транспорта - сложной вещи, входят колодец, надземная часть которого представляет собой прямоугольную плиту (т.е. характеристика объекта учета – площадь застройки) и подземные трубопроводы, с характеристикой – протяженность. Оба объекта входят в состав одной главной вещи, т.к. разрешение на ввод объекта в эксплуатацию подтверждает создание комплекса недвижимого имущества в качестве единого объекта недвижимости.

Ранее подобные сооружения учитывались в БТИ одной сложной вещью. Регистрация права на объект проводилась как на один сложный объект, поскольку все имеющиеся документы подтверждали создание комплекса недвижимого имущества в качестве единого объекта недвижимости, а именно подтверждали:

- использование объекта недвижимости (сооружения) по одному назначению;
- однородный правовой режим.

Кадастровый паспорт на комплекс недвижимого имущества (сооружение) ранее оформлялся по форме, утвержденной Приказом Минюста. При этом в случае, если в состав комплекса (сооружения) входили объекты, для которых Приказом определены различные типы основных характеристик (протяженность, объем и т.д.), строка 1.3 кадастрового паспорта не заполнялась, а в строке 1.9 приводился состав комплекса недвижимого имущества (объектов, входящих в состав сооружения) с указанием (при наличии) основной характеристики каждого объекта.

На основании изложенного, прошу Вас пояснить, каким образом будут учитываться в ГКН данные сооружения?

Можно ли изготовить на сооружение - сложную вещь один технический план с «главной» характеристикой объекта учета (согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию), но при этом отразить все контура в составе объекта с разными типами основных характеристик (протяженность, объем и т.д.), как в текстовой части техплана, графической его части, так и в заключении кадастрового инженера?

Пройдет ли положительно проверку в программном продукте «АИС ГКН» технический план сооружения трубопроводного транспорта с главной характеристикой - протяженность, но содержащий сведения о координатах надземной части сооружения, представляющий собой площадной объект (замкнутый контур)?

26.02.2013



/Борисов Б.А./