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.rosrecstr.ru
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

04 ФЕВ 2014 № 10-0285-КЛ

На № _____ от _____

О предоставлении информации

Директору филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Новосибирской области

И.В. Лукашу

Копия: директорам
(и.о. директора) филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Уважаемый Илья Владимирович!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра»), направляет Вам согласованный с Росреестром ответ на Ваше обращение от 06.06.2013 № 2664 (вх. от 06.06.2013 № 14592/ЦА) по вопросу о разъяснении процедуры раздела и выдела доли в натуре, в том числе учета изменений преобразуемого объекта недвижимости или в соответствующих случаях снятия с учета преобразуемого объекта.

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) и иные нормативные правовые акты не содержат положений, регламентирующих порядок раздела объектов капитального строительства (в отличие от порядка раздела земельных участков, в отношении которых также установлены требования к образуемым земельным участкам).

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.

Раздел квартиры на комнаты не осуществляется, в данном случае происходит создание самостоятельных видов объекта недвижимости – комнат, учтенных в составе квартиры (то есть в государственном кадастре недвижимости содержатся как сведения о квартире, так и сведения о комнатах, расположенных в ней).

При этом в результате раздела квартиры могут быть образованы квартиры в случае, если, например, была произведена перепланировка квартиры (в таком случае происходит преобразование объекта недвижимости – квартиры).

Также следует обратить внимание на то, что Законом о кадастре, а также иными федеральными законами не предусмотрены случаи образования объектов капитального строительства в результате раздела, при котором преобразуемый объект капитального строительства сохраняется в измененных границах.

Дополнительно, по вопросу постановки на учет помещений – комнат в коммунальной квартире, в случае раздела квартиры между собственниками, при котором не разделенными остаются места общего пользования (кухня, санузел, коридор) ФГБУ «ФКП Росреестра» сообщает.

По указанному вопросу ФГБУ «ФКП Росреестра» руководствуется разъяснениями Минэкономразвития России, изложенным в письме от 24.12.2013 № ОГ-Д23-6667 (приложение 1), согласно которым под обособленностью понимается наличие стен (перегородок), под изолированностью – возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений.

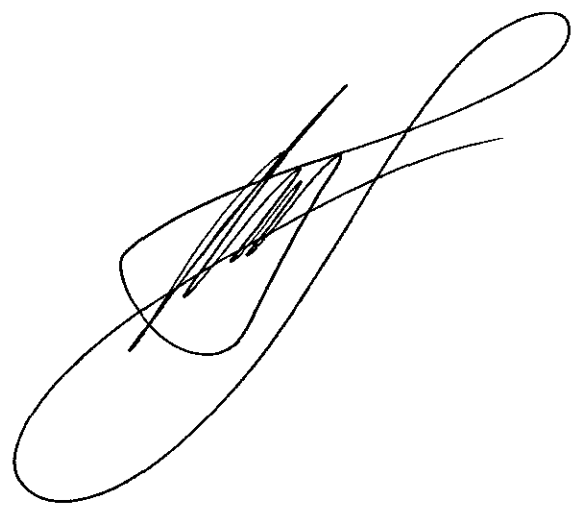
Учитывая изложенное, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», если в орган кадастрового учета поступили документы для осуществления кадастрового учета в отношении помещения, которое не является изолированным, обособленным от других помещений в здании или сооружении (либо квартире), то данное помещение является, составной частью, иного помещения в здании, сооружении (квартире).

Постановка в качестве самостоятельного объекта недвижимости (а не в составе иного помещения) на учет неизолированного (необособленного) помещения невозможна. В связи с этим орган кадастрового учета вправе принять решение об отказе в постановке помещения на государственный кадастровый учет в качестве самостоятельного объекта недвижимости в соответствии с ч. 7 ст. 27 Закона о кадастре.

ФГБУ «ФКП Росреестра» дополнительно направляет для сведения и возможного учета в работе письмо Росреестра от 16.12.2013 № 14-исх/11636-ГЕ/13 (приложение 2), а также письмо Минэкономразвития России от 24.12.2013 № Д23и-6062 (приложение 3).

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

И. о. директора К. А. Литвинцев



Гаврюшина Н. В.
(495) 526-77-77 (3965)

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

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

24.12.2013 № ОГ-Д23-6667

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На вх. № 19046-ОГ от 4 декабря 2013 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение по вопросу государственного кадастрового учета помещения, 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 не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Информации, содержащейся в обращении недостаточно для подготовки ответа по существу поставленных вопросов (не указаны кадастровый номер и адрес здания, не приложен план этажа здания, на котором расположено указанное в обращении помещение).

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

В соответствии с частью 7 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на государственный кадастровый учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

В соответствии с пунктом 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

помещение это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

В законодательстве отсутствует определение понятия изолированности и обособленности помещений. Однако, комплексный анализ законодательства позволяет сделать вывод, что под обособленностью понимается наличие стен (перегородок), под изолированностью – возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений.

Изолированность и обособленность помещения определяется кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ.

Стены и перегородки отражаются на плане этажа либо плане здания (сооружения) технического плана помещения, подготовленного в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана помещения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583.

Вместе с тем, исходя из приведенной в обращении информации, доступ к помещению, планируемому к отчуждению, будет осуществляться посредством второго помещения на этаже (остающегося в Вашей собственности). Указанное обстоятельство приводит к нарушению условия изолированности помещения.

В сложившейся ситуации полагаем целесообразным рассмотреть возможность формирования и осуществления государственного кадастрового учета помещений, предназначенных для совместного использования собственниками иных помещений на этаже (этажах), так называемых «мест общего пользования».

Обращаем внимание, что частью 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за внесение лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, заведомо ложных сведений в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния.

Заместитель директора
Департамента недвижимости В.А. Яцкий

Левенталь Э.Б.
8 495 690 46 42
Департамент недвижимости

**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**

16.12.2013 № 14-исх/11636-ГЕ/13

на № _____ от _____

Минэкономразвития России

Директору
Департамента недвижимости

А.И. Ивакину

О рассмотрении обращения
На поручение Минэкономразвития России от 04.12.2013 № 19046-ОГ

Уважаемый Андрей Иванович!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение Поповой Т.В. от 04.12.2013, сообщает следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 1 и частью 1 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) подтверждением существования недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, признается действие уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе.

Индивидуализация недвижимого имущества как объекта сделки для целей государственной регистрации прав осуществляется уполномоченными органами (организациями) в процессе кадастрового (в переходный период применения Закона о кадастре – также государственного технического, государственного) 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 предмета 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.).

В соответствии с частью 7 статьи 27 Закона о кадастре орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Таким образом, помещение должно быть изолированным и обособленным и нельзя признавать отдельным объектом недвижимости помещение, которое используется другими гражданами для прохода в свои помещения, если доступ (проход) в них невозможен без использования данного помещения, коридор, которым все пользуются для прохода в свои помещения. Следовательно, условие об изолированности и обособленности помещения означает, что в данное помещение существует отдельный вход и оно не используется другими лицами для прохода в свои помещения.

Учитывая изложенное, на наш взгляд, если заявителем поданы документы для осуществления кадастрового учета в отношении помещения, которое не является изолированным, обособленным от других помещений в здании или сооружении (либо квартире), то можно говорить о том, что данное помещение является составной частью иного помещения в здании, сооружении (квартире). Постановка в качестве самостоятельного объекта недвижимости (а не в составе иного помещения) на учет неизолированного (необособленного) помещения невозможна. В связи с этим орган кадастрового учета вправе принять решение об отказе в постановке его на учет в качестве самостоятельного объекта недвижимости.

Просим проинформировать о позиции Минэкономразвития России (направить копию ответа заявителю).

Заместитель руководителя Г.Ю. Елизарова

Е.Р. Растеряева
531-08-00 (12-09)

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

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

24.12.2013 № Д23и-6062

На №_____от_____

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

О направлении позиции

Департамент недвижимости Минэкономразвития России направляет копию ответа на обращение (вх. от 4 декабря 2013 г. № 19046-ОГ).

Дополнительно следует отметить, что условие изолированности помещения, изложенное в письме Росреестра от 16 декабря 2013 г. № 14-исх/11636-ГЕ/13, может быть соблюдено не во всех случаях, например:

- общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренное статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- имущество общего пользования в коммунальной квартире (коридоры, кухня, санитарные узлы и т.п.), предусмотренное статьей 41 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В указанных случаях, квартира, комната в коммунальной квартире являются обособленными и изолированными помещениями, при этом доступ в них осуществляется через иные помещения, отнесенные к имуществу общего пользования собственников помещений в многоквартирном доме или коммунальной квартире соответственно.

С учетом изложенного, по мнению Департамента недвижимости, норма части 7 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» требует дополнительного регулирования.

До внесения соответствующих изменений в законодательство, полагаем целесообразным при осуществлении государственного кадастрового учета применять по аналогии положение статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к отношениям, возникающим в связи с разделом нежилого помещения.

Минэкономразвития России
**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии**
Регистр № 13913-2/13-Б

Таким образом, в целях раздела нежилого помещения в орган кадастрового учета, по мнению Департамента недвижимости, должны быть представлены технические планы всех образуемых помещений, в том числе помещений, предназначенных для общего пользования и относящихся к общему имуществу собственников помещений в таком здании или квартире.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Директор
Департамента недвижимости А.И. Ивакин

Левенталь Э.Б.
8 (495) 690 46 42
Департамент недвижимости

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
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

23.07.2013 № 08-0584-ИГ

На № _____ от _____

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Г. Ю. Елизаровой

О преобразовании ОКС

Уважаемая Галина Юрьевна!

В Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра») поступило обращение филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области (далее – Филиал) от 06.06.2013 № 2664 (вх. от 06.06.2013 № 14592/ЦА) (приложение 1) по вопросу проведения процедуры раздела и выдела доли в натуре.

В рамках рассмотрения данного обращения, в дополнение к ранее направленному запросу от 22.10.2012 № КЛ-2954/2012 (приложение 2), а также с поступающими устными обращениями ФГБУ «ФКП Росреестра» просит разъяснить порядок и особенности проведения процедур раздела и выдела доли в натуре в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее - ОКС).

Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) предусмотрена постановка на государственный кадастровый учет объектов недвижимости, образуемых из объекта учета путем раздела или выдела доли в натуре или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с преобразуемым объектом



недвижимости (далее – преобразование).

В то же время Закон о кадастре не разъясняет особенности проведения процедур преобразования. Также в законодательстве отсутствуют определения, позволяющие четко разграничить понятия раздел и выдел доли в натуре.

Особенности проведения процедур преобразования земельных участков регламентированы положениями Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и другими нормативными документами. Требования к подготовке межевого плана, в том числе в случае преобразования земельных участков, установлены приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» (в частности предусмотрено указание в межевом плане способа преобразования).

Законодательные нормативные акты, регламентирующие особенности проведения кадастровых процедур преобразования в отношении ОКС отсутствуют.

В требованиях к подготовке технических планов здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке», от 23.11.2011 № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке», от 29.11.2010 № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке», от 10.02.2012 № 52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке» не предусмотрены особенности подготовки технического плана в случае преобразования ОКС.

Проведение процедур государственного кадастрового учета преобразования ОКС по аналогии с практикой проведения государственного кадастрового учета преобразования земельных участков не представляется возможным по ряду причин.

Одной из проблем, имеющей острый характер, является проблема выдела в натуре жилого помещения участнику общей долевой собственности.

В соответствии со ст. 252 Гражданского кодекса Российской Федерации участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о

способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Постановка на государственный кадастровый учет помещения (комнаты) осуществляется на основании заявления и технического плана.

В данном случае необходимо пояснить, является ли преобразованием процедура выдела в натуре жилого помещения в составе квартиры.

В случае если такая процедура осуществляется через раздел исходного объекта (квартиры), то необходимо ли заявителю предоставлять технического план на оставшиеся помещения в квартире, в частности технический план на помещения общего пользования (коридор, санузел, кухня), которые остаются в общем пользовании.

Также, согласно позиции Росреестра, изложенной в письме от 10.06.2013 № 14-02795/13@ учет изменений преобразуемого объекта недвижимости или в соответствующих случаях снятие с учета преобразуемых объектов недвижимости осуществляется без заявления в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации прав на образованные из таких объектов недвижимости иные объекты недвижимости (ч. 3 ст. 24 Закона о кадастре).

Следовательно, после регистрации права на помещение (комнату) в составе квартиры, необходимо осуществлять учет изменений преобразуемого объекта недвижимости (при выделе), либо снятие с учета преобразуемого объекта (при разделе).

В связи с этим, ФГБУ «ФКП Росреестра» просит разъяснить позицию Росреестра по вопросу внесения изменений в сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости (далее - ГКН) об исходном объекте недвижимости при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости, образуемого в результате преобразования объекта недвижимости (выдел доли), в частности, порядка графического преобразования исходного объекта и расчета его площади.

Измененные сведения о площади и граница преобразуемого (исходного) ОКС (с учетом координат характерных точек границ образованного ОКС) вносятся в ГКН органом кадастрового учета после государственной регистрации прав на образованный объект недвижимости.



Вместе с тем, сведения о ранее учтенных зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, включенные в ГКН на основании технических паспортов в рамках приказа Минэкономразвития России от 11.01.2011 № 1 «О сроках и порядке включения в ГКП сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» не содержат сведений о координатах характерных точек контуров, в ГКН содержится фотообраз (например, схема расположения здания на земельном участке).

Графика помещений в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке» представляет собой план этажа либо план части этажа, а в случае отсутствия у здания или сооружения этажности - план здания (сооружения) либо план части здания (сооружения).

В связи с этим ФГБУ «ФКП Росреестра» необходимы методические рекомендации по преобразованию исходного объекта после регистрации права на образованный объект недвижимости.

Учитывая изложенное, в целях формирования единой правоприменительной практики, и в целях недопущения нарушения органом кадастрового учета прав заявителей при проведении кадастровых процедур, ФГБУ «ФКП Росреестра» просит выразить позицию Росреестра по вопросам, озвученным в настоящем письме.

Приложение: 1) на 3 л. в 1 экз.;
2) на 7 л. в 1 экз.

Директор А.В. Голиков

Гаврюшина Н. В.
(495) 526-77-77 (3965)

Приложение 1

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 НОВОСИБИРСКОЙ
ОБЛАСТИ

Немировича-Данченко ул., 167, к.703
г. Новосибирск, 630087
Тел./факс (383) 346-16-17

[illegible] № 4664

На № _____ от _____

Директору ФГБУ
«Федеральная кадастровая палата
Росреестра»

А.В.Голикову

fgbu@fgbu.rosreestr.ru

О порядке раздела и выдела ОКС

Уважаемый Александр Васильевич!

В настоящее время в филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Новосибирской области (далее – Филиал) поступает большое количество заявлений о постановке на государственный кадастровый учет объектов капитального строительства (далее – ОКС), образованных путем раздела либо выдела доли в натуре из объекта недвижимости. Данная проблема особенно актуальна в отношении помещений (квартир) в случаях образования из них новых помещений (комнат).

Частью 2 статьи 24 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007г. №221-ФЗ (далее – Закон о кадастре) предусмотрено, что в случае образования объекта недвижимости в результате *выдела доли в натуре* из объекта недвижимости представляется только заявление о постановке на учет такого образуемого объекта недвижимости и необходимые для его кадастрового учета документы.

В Приложении к «Описанию структуры XML-файлов технического плана здания, технического плана помещения, технического плана сооружения, технического плана объекта незавершенного строительства в виде электронного документа», утв. приказом Росреестра от 18.01.2012г. №П/11 (в ред. от 18.06.2012г. № П/256), приведены «Способы образования объектов капитального строительства» (dMethod_Formation): «Раздел», «Выдел», «Иное». При внесении сведений в государственный кадастр недвижимости об образуемом объекте недвижимости в учетную систему ПК АИС ГКН также указывается способ образования: «Раздел», «Выдел», «Иное».

При этом Требованиями к подготовке технического плана помещения, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 29.11.2010г. №583, Требованиями к подготовке технического плана здания, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2010г. №403, Требованиями к подготовке технического плана сооружения, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 23.11.2011г. №693, «Требованиями к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 10.02.2012г. №52, для технического плана на бумажном носителе не предусмотрено указание способа образования объекта недвижимости.

В связи с тем, что способы образования объектов недвижимости путем раздела или выдела, законодательно определены только для земельных участков (глава I.1. «Земельные участки» Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ). На основании изложенного, с целью оказания методической помощи прошу Вас разъяснить позицию ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» в каких случаях должен осуществляться раздел, а в каких выдел ОКС, в частности, помещений? Какое количество технических планов должно быть представлено в том и ином случае? Является ли обязательным технический план на помещения общего использования (общее имущество), например, коридор, санузел, кухня и т.п. при разделе и выделе ОКС?

Учитывая, что в соответствии с частью 3 статьи 24 Закона о кадастре учет изменений преобразуемого объекта недвижимости или в соответствующих случаях снятие с учета преобразуемых объектов недвижимости осуществляется без заявления в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации прав на образованные из таких объектов недвижимости иные объекты недвижимости, прошу пояснить при поступлении сведений о зарегистрированных правах на образованные в результате раздела или выдела объекты недвижимости, в каких случаях орган кадастрового учета должен осуществлять учет изменений преобразуемого объекта недвижимости, а в каких снятия его с учета?

Директор И.В.Лукаш

Поликанина О.А.
343-42-21

Приложение 2.

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
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

22 ОКТ 2012 № КЛ-2954/2012

На № _____ от _____

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

В.В. Абрамченко

О предоставлении разъяснений

Уважаемая Виктория Валериевна!

В Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее — ФГБУ «ФКП Росреестра») поступило обращение филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Удмуртия. По результатам рассмотрения данного обращения выявлена следующая проблема.

В филиал поступило заявление с приложением технических планов о постановке на государственный учет помещений, образованных в результате раздела 5 - ти комнатной квартиры, находящейся в общей долевой собственности. В результате раздела образуется 2 помещения – 2 - х комнатная квартира и 3 - х комнатная квартира. При этом сумма площадей образуемых помещений не соответствует сведениям Единого государственного реестра о площади на преобразуемую квартиру, в связи с тем, что согласно техническим планам по результатам раздела остается общий коридор, отнесенный к местам общего пользования (приложение).

Пунктом 17 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 (далее – объекты учета), утвержденного приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 14.10.2011 № 577 (далее - Порядок) предусмотрена постановка объектов учета, образуемых из объекта учета путем раздела или выдела доли в натуре.

В то же время Порядок не разъясняет особенности проведения процедуры раздела и выдела в натуре.

В соответствии с Приложением 1 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя от 04.08.1998 № 37 коридор, как часть помещения, являющаяся средством сообщения с прочими комнатами в помещении, независимо от ширины и освещенности должен учитываться как нежилое помещение.

Учитывая изложенное, просим разъяснить, необходимо ли в данной ситуации подготавливать технический план на помещение – коридор, которое остается после раздела квартиры? В то же время необходимо отметить, что согласно п. 71 Порядка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на государственный учет помещения, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Наряду с этим сообщаем, что в ходе ведения государственного учета объектов учета у филиалов возникают вопросы о том, каким образом осуществлять постановку на учет помещений – комнат в коммунальной квартире, в случае раздела квартиры между собственниками, при котором не разделенными остаются места общего пользования (кухня, санузел, коридор). Аналогичные ситуации возникают и при разделе квартиры, не являющейся коммунальной.

Согласно ст. 41 Жилищного кодекса Российской Федерации, утвержденного Федеральным законом от 29.12.2004 № 188 – ФЗ собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты. Возможно ли в данном случае проводить процедуру выдел в натуре? В случае проведения процедуры выдела в натуре, каким образом вносить изменения в исходное помещение – квартиру?

Учитывая вышеизложенное, а также в связи с увеличением количества звонков и вопросов, поступающих в ФГБУ «ФКП Росреестра» просим разъяснить порядок и особенности проведения с объектами учета процедур раздела и выдела в натуре.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Заместитель директора К.А. Литвинцев

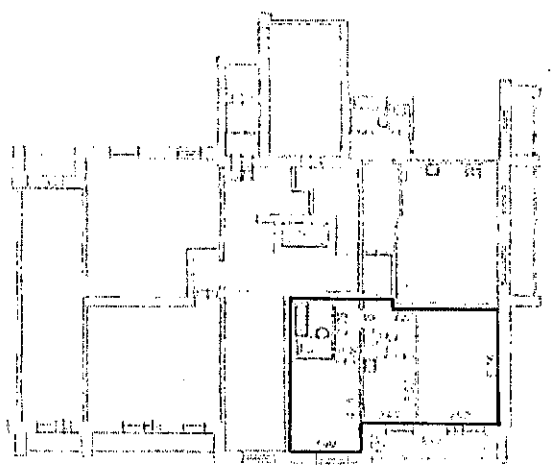
Д.В. Дроздова
(495) 526-77-77 (доб. 3965)

Лист №6

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

### План этажа

**1 этаж, 2 подъезд**



**Масштаб 1: 200**

**Условные обозначения:**

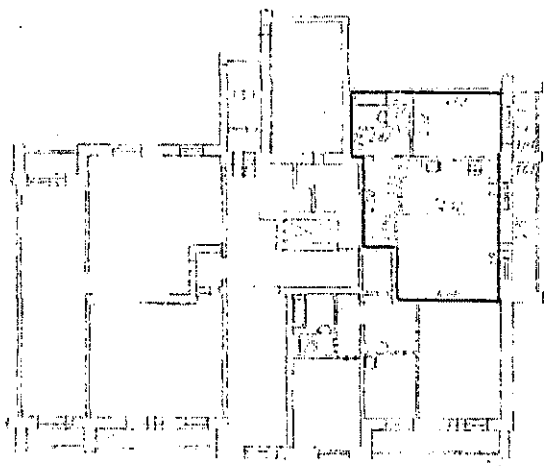
- Часть границы геометрической фигуры иного образованного помещения
- Стена с окном и дверью
- Лестница
- Дверь остекленная

Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1 этаж, 2 подъезд



Масштаб 1: 200

Условные обозначения:

- Часть границы геометрической фигуры иного образованного помещения
- Стена с окном и дверью
- Лестница
- Дверь остекленная

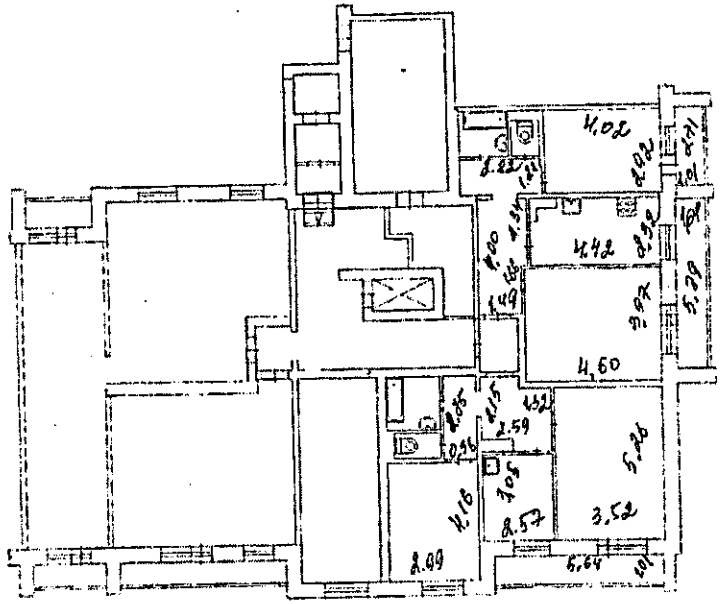
Лист № 5

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

### Заключение кадастрового инженера

В результате технической инвентаризации выявлено, что в ранее существующем объекте - пятикомнатная квартира с кадастровым номером: 18:26:041691:27, произведена перепланировка.
Пятикомнатная квартира разделена на две двухкомнатные квартиры (53,8 кв.м. и 51,8 кв.м.) и коридор (номер на поэтажном плане 3 согласно экспликации после перепланировки) площадью 1,6 кв.м. отнесен к местам общего пользования.
Согласно акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения данные квартиры приняты и готовы к эксплуатации. Администрацией Ленинского района г. Ижевска жилым помещениям присвоена нумерация: квартира №41 (общая площадь – 53,8 кв.м.) и квартира №41а (общая площадь – 51,8 кв.м.)

Чертеж (вспомогательный)
1 этаж, 2 подъезд




Копия верна
Собственник
06.09.12