



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 _____

E-mail: fgbu@fgbu.gov.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

12 СЕН 2012

№ РС-442/2012

На № _____

от _____

Директорам (и.о. директора)
филиалов федерального
государственного бюджетного
учреждения «Федеральная
кадастровая палата Росреестра» по
субъектам Российской Федерации

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее - ФГБУ «ФКП Росреестра») в связи с поступающими обращениями филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации по вопросам связанным с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в соответствии с Порядком осуществления государственного учета зданий, сооружений, 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 - Порядок учета), утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 14.10.2011 № 577 (далее - Приказ № 577), направляет обобщенный перечень ответов на поступившие вопросы по организованной ФГБУ «ФКП Росреестра» «горячей линии».

Вопрос: при подготовке сведений об объектах капитального строительства по запросам о предоставлении сведений в виде кадастровых паспортов выявляется факт

отсутствия запрашиваемых сведений. В соответствии с п. 12 Порядка включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости (далее – Порядок включения), утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 № 1, копии технических паспортов объектов технического учета передаются организациями технической инвентаризации (далее - ОТИ) в орган кадастрового учета (далее - ОКУ) по его письменному запросу в срок не более, чем пять рабочих дней со дня получения такого запроса, тогда как согласно п. 41 порядка установленного приказом Минэкономразвития России от 27.02.2010 № 75 «Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости» (далее – Порядок предоставления сведений) ОКУ предоставляет сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН), в течение пяти рабочих дней с даты получения запроса. Просим дать разъяснения по данному вопросу, а также рассмотреть возможность приема от заявителей вместе с запросом копии технического паспорта (в бумажном виде) для внесения на их основании сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (далее - ЕГР) при их отсутствии.

Ответ: в случае, когда при обработке запроса выявляется факт отсутствия запрашиваемых сведений ОКУ необходимо направить запрос в ОТИ в рамках п. 12 Порядка включения, затем подготовить уведомление об отсутствии запрашиваемых сведений. Наряду с этим, в уведомлении об отсутствии запрашиваемых сведений необходимо указывать информацию о том, что в ОТИ направлен соответствующий запрос. Дополнительно сообщаем, что вопрос включения в ЕГР сведений о ранее учтенных объектах капитального строительства на основании заявления заинтересованного лица освещен в письме заместителя руководителя Росрестра В.В. Абрамченко от 23.08.2012 № 09-6741-ВАб.

Вопрос: в соответствии с п. 2 требований к определению площади здания, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 № 531 (далее – Требования к определению площади), значение площади и общей площади

здания, помещения определяется в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей, - метрах с округлением до 0,01 метра. В представленном техническом паспорте на здание значение общей полезной площади приведено в квадратных метрах с округлением до 0,01 квадратного метра. Просим дать разъяснения по внесению данных сведений в ЕГР.

Ответ: согласно п. 3 Приказа № 577 для государственного учета (далее - ГУ) возможно предоставление технического паспорта, выданного в установленном законодательством РФ порядке. В соответствии с п. 2 Требований к определению площади значение площади и общей площади здания, помещения определяется в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра. Исходя из этого при поступлении технического паспорта с площадью не соответствующей данным требованиям, необходимо отказывать в государственном учете согласно пп. 2 п. 70 Порядка учета.

Вопрос: просим разъяснить порядок работы в случаях, когда ОТИ при передаче сведений о ранее учтенном помещении, при отсутствии информации о родительском объекте, формировал так называемый «виртуальный» родительский объект (в связи с тем, что учесть помещение без здания не представлялось возможным).

Ответ: при поступлении запросов о предоставлении сведений ГКН на помещения, расположенные в «виртуальном» родительском объекте, считаем необходимым в строке «Примечание» кадастрового паспорта указывать информацию о необходимости уточнения сведений о таком «виртуальном» объекте учета. При этом предоставление сведений ГКН на «виртуальные» объекты не допускается. В случае поступления заявления о государственном учете помещений, расположенных в подобных «виртуальных» зданиях/сооружениях ОКУ необходимо руководствоваться следующим:

- принимать заявления о постановке на учет помещений согласно п. 49 Порядка учета;

- проводить постановку на учет здания/сооружения, в котором расположено помещение;

- при постановке на учет здания/сооружения необходимо указывать кадастровый номер «виртуального» родительского объекта в качестве предыдущего кадастрового номера. При этом способ образования объекта учета не указывать. По результатам государственного учета при формировании кадастрового паспорта в строке 1.8 «Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества» будет отражен кадастровый номер «виртуального» объекта;

- после постановки на учет объекта учета в него переносятся сведения о помещениях, расположенных в «виртуальном» объекте. По результатам переноса, «виртуальному» объекту присваивается статус «Архивный».

Вопрос: просим разъяснить Порядок учета в части внесения в реестр сведений об изменении характеристик объекта учета – наименование здания, литера, если ГУ объекта был осуществлен в порядке, действовавшем до вступления в силу Приказа № 577.

Ответ: Порядок учета, действующий на данный момент, не предусматривает внесения сведений о литере объекта учета и о наименовании объекта учета, за исключением случая предусмотренного пп. 16 п. 14. Также требованиями к подготовке технических планов, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке» (далее – Требования к подготовке технического плана здания), приказом Минэкономразвития России от 10.02.2012 № 52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке» (далее – Требования к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства) не предусмотрено отражение сведений о литере объекта учета и наименовании объекта учета.

Вопрос: в филиалы поступают заявления от граждан с целью постановки на ГУ помещения на основании технического паспорта нежилого помещения. В представленном техническом паспорте помещение состоит из нескольких не

смежных помещений, т.е. помещение состоит из нескольких контуров, расположенных в пределах одного этажа. Допустима ли постановка на ГУ таких помещений?

Ответ: в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – ФЗ № 384), а также «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения. СНиП 10-01-94», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 17.05.1994 № 18-38 (далее - Постановление № 18-38), помещением признается пространство (часть объема) здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями. Таким образом, постановка на ГУ помещения, состоящего из смежных (не смежных) помещений, расположенных в пределах одного этажа здания или сооружения, возможна в соответствии с требованиями Порядка учета.

Вопрос: XML – схема (версия 01), используемая для формирования XML документа технического плана, утвержденная приказом Росреестра от 18.01.2012 №П/11, неактуальна, в связи с вступлением в силу Приказа Росреестра от 18.06.2012 № 256. На сегодняшний день поступают заявления, в которых по прежнему используют XML документ 01 версии, который успешно загружается в базу данных. Возможно ли использовать данный XML документ для проведения ГУ?

Ответ: согласно приказа 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 № 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» утверждена структура XML-файлов технического плана здания, технического плана помещения, технического плана сооружения, технического плана объекта незавершенного строительства в виде электронного документа.

С момента размещения на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, используемых для формирования документов, необходимых для государственного учета объектов учета в электронном виде, представление таких документов в иных форматах является основанием для принятия решения об отказе либо о приостановлении государственного учета.

Вопрос: Порядок учета не дает разъяснений о необходимом составе документов оснований для внесения сведений в ЕГР о передаваемых в аренду площадях. Кроме того в форме кадастрового паспорта нет определенной строки для отображения такой информации. В связи с этим возникает вопрос, какой пакет документов истребовать у собственника и в какой строке кадастрового паспорта должна отображаться необходимая информация?

Ответ: пунктом 21 Порядка учета установлен перечень документов необходимых для государственного учета. В соответствии с п. 31 Порядка учета ОКУ не вправе требовать от заявителя или его представителя представлять документы, не установленные Порядком учета.

Одновременно с этим, в форме кадастрового паспорта, утвержденной Приказом Минюста РФ от 18.02.2008 № 32 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка» (далее – Приказ № 32), не предусмотрена возможность отображения информации об арендуемых площадях объекта учета.

С учетом вышеизложенного, внесение сведений в ЕГР о правах, в том числе сведений об арендуемой площади, не представляется возможным и, соответственно, не могут быть представлены заявителям в составе кадастрового паспорта.

В тоже время, с целью возможности указания в договорах аренды части помещений представляется целесообразным рекомендовать кадастровым инженерам при подготовке технического плана описывать графическую часть (план помещения) с детализацией до уровня комнат и их нумераций.

Такое графическое приложение, включенное впоследствии в кадастровый паспорт, позволит арендодателю ссылаться на него при заключении договора аренды.

Вопрос: в Порядке учета нет указаний в отношении взаимосвязи реестровых дел и кадастровых дел, в связи с чем, просим дать разъяснения по формированию кадастровых дел на объекты недвижимости, по которым ранее были сформированы реестровые дела.

Ответ: при поступлении учетного дела с заявлением о государственном учете изменений объекта учета в отдел ведения архива исполнителем определяется ранее присвоенный номер (модуль «Государственный учет ОКС», вкладки: «Сведения об ОКС», «Свойства», «Ранее присвоенный номер»). Из отдельно хранящейся картотеки изымается реестровое дело с определенным номером, и документы этого дела включаются в состав кадастрового дела такого объекта недвижимости.

При объединении документов реестровых и кадастровых дел использовать следующую технологию:

1) Отдел исполнитель по поступившему заявлению об учете изменений составляет сопроводительный реестр для передачи документов в отдел ведения архива.

2) Отдел ведения архива принимает сопроводительный реестр с приложенными документами, объединяет реестровое (ранее сформированное) и кадастровое (вновь сформированное) дело на бумажном носителе согласно пп. 2 п. 5 Порядка включения. При отсутствии документов, входящих в состав кадастрового дела (после объединения) в электронном виде, создает электронные образы данных документов.

В модуле «Электронный документооборот/Архив» формирует электронное

кадастровое дело с прикреплением соответствующих образов документов, дополнительно формирует титульный лист и внутреннюю опись кадастрового дела, осуществляет регистрацию места хранения кадастрового дела.

Вопрос: в филиал переданы объекты недвижимости в рамках выполнения работ по Государственному контракту, в связи с этим сведения об общей площади ряда многоквартирных домов и помещений расположенными в них, в базу данных ЕГР переданы с учетом холодных помещений балконов, лоджий. Просим разъяснить порядок работы с такими объектами недвижимости? Возможно ли признавать технической ошибкой ОКУ сведения, переданные в рамках Государственного контракта, но в разрез законодательства? Каким образом осуществлять внесение изменений в ЕГР сведений об общей площади жилого помещения?

Ответ: согласно п. 6 Требований к определению площади, общая площадь жилого помещения, жилого дома состоит из суммы площади всех частей такого помещения, жилого дома, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Пунктом 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, утвержденного Федеральным законом от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – Жилищный кодекс), общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Пунктом 3.36 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37, площадь квартиры жилого здания определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных

кладовых, тамбуров.

При переносе сведений о площади помещения из технического паспорта в ЕГР необходимо переносить данные без учета площадей лоджий, балконов, террас, веранд.

В случае выявления сведений об общей площади ряда многоквартирных домов и помещений, расположенных в них, с учетом холодных помещений (балконов, лоджий) принимать решение об исправлении технической ошибки.

Вопрос: в отношении части ранее учтенных объектов недвижимости как квартира (помещение) в ПК «АИС ГКН» отсутствуют такие сведения как «план расположения помещения с отображением границ помещения (местоположения) в пределах этажа здания, сооружения (части здания, части сооружения), в котором расположено помещение», в отношении некоторых из данных объектов имеются такие сведения как «план этажа», при отсутствии плана квартиры (помещения) или наоборот: «план квартиры (помещения)» при отсутствии плана этажа. Каким образом предоставлять сведения по таким объектам?

Ответ: Приказом № 32 утверждены формы кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, в состав сведений которых входят сведения семантического характера и графического (ситуационные планы зданий и планы помещений).

Таким образом, при отсутствии графических сведений об указанных выше объектах ОКУ формирует запрос в ОТИ в соответствии с Порядком включения о предоставлении отсутствующей информации. При предоставлении информации в установленные п. 7 ст. 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) сроки ОКУ формирует для выдачи кадастровый паспорт согласно утвержденной форме, в случае не предоставления сведений, ОКУ формирует кадастровый паспорт на одном листе без ситуационного плана.

Если на плане этажа имеется возможность точно определить конкретный объект учета «квартиру», «помещение», т. е. порядковый номер объекта учета на

плане этажа или номер «квартиры», «помещения», то использовать такой план этажа в качестве графической части при формировании кадастрового паспорта.

Если на указанном выше плане нет возможности определить расположение «квартиры», «помещения», то формировать кадастровый паспорт на одном листе без поэтажного плана.

В случае если имеется «план квартиры (помещения)», но отсутствует план этажа, в качестве графической части кадастрового паспорта использовать данный план «квартиры (помещения)».

Вопрос: в филиал переданы ранее учтенные объекты недвижимости в рамках выполнения работ по Государственному контракту, в сведениях ГКН о таких ранее учтенных объектах недвижимости как садовые дома и гаражи, в случае если их технический учет осуществлен до 01.03.2008, в закладку «значение площади» внесено значение «0». Учитывая, что причинами содержания в ГКН сведений, несоответствующих действующему законодательству, являются ошибки, допущенные Исполнителем работ при преобразовании сведений о ранее учтенных объектах недвижимости из технических паспортов в электронный вид, либо ошибки, содержащиеся в самих технических паспортах на данные объекты недвижимости, просим Вас разъяснить, какие действия правомочен осуществлять филиал с целью приведения некорректных сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, содержащихся в ГКН в соответствии с требованиями ст. 7 Закона о кадастре?

Ответ: по вопросу исправления ошибок в части площади объектов учета, сведения о которых переданы в рамках Государственных контрактов, в целях снижения жалоб со стороны заявителей, при выявлении ОКУ разночтений между сведениями, загруженными в АИС ГКН модуль «ГУ ОКС» и копиями технических паспортов, переданных ОТИ в форме электронных документов, данные разночтения считать техническими ошибками. Исправление данных технических ошибок необходимо осуществлять в рамках п.п. 80-81 Порядка. Вместе с тем, в случае наличия договоренности ОКУ с ОТИ на территории отдельного субъекта

Российской Федерации возможная передача недостающей и (или) необходимой информации в рамках сложившейся практики.

Вопрос: имеются случаи ввода в эксплуатацию жилых многоквартирных домов поэтапно (очередями), при этом выдается отдельное разрешение на ввод такой очереди в эксплуатацию. Учитывая, что осуществление ГУ частей объектов учета Порядком учета не предусмотрено, просим пояснить, что будет являться основанием для ГУ части (очереди) многоквартирного дома – технический план здания или помещения? В случае постановки на ГУ части (очереди) многоквартирного дома в качестве здания при вводе в эксплуатацию оставшихся частей (очередей) объекта должны вноситься изменения в уже существующие сведения о здании либо остальные части (очереди) должны ставиться на ГУ в качестве отдельных зданий с присвоением каждому из них кадастровых номеров?

Ответ: при вводе объекта в эксплуатацию посекционно (очередями), основанием для осуществления ГУ будет являться технический план на здание, утвержденный Требованиями к подготовке технического плана здания. При вводе в эксплуатацию оставшихся секций указанного объекта необходимо производить учет изменений, то есть вносить изменения в уже поставленный на учет объект.

Вопрос: в связи с тем, что копии документов, предоставленных заявителем в филиал, готовятся в электронном виде на этапе приема документов для осуществления учета, при возврате технических планов (актов обследования), филиал копии указанных документов на бумажных носителях не изготавливает. При этом, технический план (акт обследования) включается в состав кадастрового (учетного) дела в электронном виде. В ходе тематической проверки филиала, проведенной Управлением Росреестра, практика сохранения указанных документов в электронной форме признана не соответствующей требованиям п. 74 Порядка учета. Просим рассмотреть вопрос о возможности сохранения существующей в филиале практики изготовления копий документов, которые подлежат возврату заявителю в соответствии с п. 74 Порядка учета, в электронном виде или при

наличии оснований инициировать внесение изменений в указанный пункт Порядка учета.

Ответ: согласно п.п. 61, 74 Порядка учета, в случаях возврата заявителю документов для доработки ОКУ изготавливает копии таких документов и заверяет их подписью уполномоченного должностного лица ОКУ.

С учетом вышеизложенного, считаем необходимым распечатывать данные документы из ПК «АИС ГКН» при обработке заявки с заявлением и приложенными документами с целью дублирования на бумажном носителе.

Вопрос: в целях реализации п.п. 48, 51 Порядка учета, в связи с тем, что Порядком учета не предусмотрено внесение сведений о правах, просим Вас пояснить порядок информационного взаимодействия с органом государственной регистрации прав с целью предоставления сведений о правах на объект учета? Каким образом будет изменяться статус ОКС с «временный» на «учтенный» в случае государственной регистрации права на такой объект?

Ответ: Порядком учета не предусмотрено внесение сведений о правах, а также не оговорен порядок информационного взаимодействия ОКУ с территориальным Управлением Росреестра по вопросу предоставления сведений о правах на объект учета.

Изменение статуса ОКС с «временный» на «учтенный» в случае государственной регистрации права на такой объект производить через «Документ на внесение сведений об изменении объекта недвижимости». Автоматизация данной процедуры находится в стадии разработки.

Вопрос: просим разъяснить, какие документы относятся к документам, устанавливающим или удостоверяющим право заявителя на соответствующий объект учета (пп. 4 п. 21 Порядка учета).

Ответ: подпунктом 4 п. 21 Порядка учета установлена необходимость наличия копии документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект учета (при постановке на учет образуемого объекта учета, при учете изменений объекта учета или снятии с учета объекта учета и отсутствии

сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект учета в ЕГР прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Статьей 14 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) установлены удостоверяющие право документы (свидетельство о государственной регистрации, документ, выражающий содержание сделки), ст. 17 устанавливающие право документы:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные акты;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Вопрос: в случае отсутствия документа, устанавливающего или удостоверяющего право на объект учета, возможно ли осуществлять ГУ изменений на основании документов, устанавливающих или удостоверяющих право заявителя на земельный участок, на котором расположен объект учета (аналогично документам, необходимым для государственной регистрации права собственности в соответствии со ст.ст. 25, 25.2, 25.3 Закона о регистрации)?

Ответ: в соответствии с п. 10 Порядка учета учет в связи с изменением уникальных характеристик объекта учета или любых указанных в пп. 6-16 п. 14 Порядка учета осуществляется на основании представляемых в ОКУ заявления о государственном учете и необходимых в соответствии с Порядком учета для осуществления такого учета документов. Подпунктом 4 п. 21 Порядка учета предусмотрено наличие копии документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект учета.

При наличии устанавливающих или удостоверяющих право документов на земельный участок, на котором расположен объект учета, заявитель в праве производить только снятие с учета объекта учета согласно п. 20 Порядка учета.

В случае отсутствия необходимых документов для учета изменений объекта учета принимать решение об отказе в осуществлении государственного учета в соответствии с пп. 4 п. 70 Порядка учета.

В случае отсутствия документа, указанного в пп. 4 п. 21 Порядка учета, при проведении ГУ изменений объекта учета необходимо отказывать в соответствии с пп. 4 п. 70 Порядка учета.

Вопрос: в случае изменения адреса здания (по решению суда), возможно ли одновременно внести изменения в адрес помещений, расположенных в таком здании?

Ответ: пунктом 1 Порядка учета предусмотрено осуществление ГУ в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. В соответствии с разделом II Порядка учета по каждому виду объектов учета вносятся уникальные характеристики и дополнительные сведения, в

частности, адрес объекта учета или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта учета.

Согласно ст. 2 ФЗ № 384 помещением является часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

На основании вышеизложенного необходимо проводить учет изменений объекта недвижимости - помещения в соответствии с п.п. 14, 18, 21 Порядка учета, а именно: заявления собственника объекта об учете изменений и копии документа, подтверждающего в соответствии с законодательством присвоение (изменение) адреса зданию, частью которого является указанное помещение.

Вопрос о возможности внесения изменения в модуль ПК «АИС ГКН» «Государственный учет ОКС» в части автоматического изменения адресной характеристики помещения при учете изменения адресной характеристики здания, частью которого оно является, направлен в адрес Росреестра.

Вопрос: просим разъяснить, какие требования предъявляются к структуре адреса объекта недвижимости, и необходимость указания наименования сельского совета в строке тип, наименование муниципального образования графы 1.2 Адрес (местоположение) кадастрового паспорта ОКС.

Ответ: согласно Приказу № 32 в строке 1.2. «Адрес (местоположение)» указывается официально присвоенный (почтовый) адрес. При заполнении строк «муниципальное образование», «населенный пункт» указывается тип муниципального образования (муниципальный район, городской округ, поселение) и тип населенного пункта (город, село, деревня и т.д.).

Также, для внесения сведений об адресе объекта недвижимости, следует руководствоваться Описанием классификатора адресов Российской Федерации (КЛАДР) утвержденного приказом ФНС России от 17.11.2005 № САЭ-3-13/594@.

Вопрос: законодательством РФ не определено понятие помещения, в этой связи, просим разъяснить какие требования предъявляются к помещению?

Ответ: нормативно правовыми актами не урегулировано понятие

«Помещения» как объект учета, однако, в соответствии с ФЗ № 384, а также Постановлением № 18-38, помещением признается пространство (часть объема) здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Вопрос: учитывая, что и комната в квартире, и сама квартира являются помещением, то при постановке на учет комнаты в такой квартире возникает частичное совпадение местоположения помещения, о государственном учете которого представлено заявление, с местоположением другого помещения. В возникшей ситуации необходимо применить п. 57 Порядка учета и принять решение о приостановлении в осуществлении государственного учета. Принимая во внимание, что п.п. 14, 51 Порядка учета допускается осуществлять учет комнаты в квартире, просим разъяснить какое решение необходимо принять при постановке на учет комнаты в квартире, если сведения о квартире содержатся в ЕГР, а также какой статус присваивать объекту учета – комнате?

Ответ: если в ЕГР внесены сведения о помещении (квартира) и в ОКУ поступает заявление о государственном учете помещения (комната), в этом случае на основании п. 57 Порядка учета, осуществление ГУ приостанавливается, если местоположение помещения, о ГУ которого представлено заявление, в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГР, частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом учета).

В данном случае необходимо обратиться в ОКУ с заявлением о постановке на учет объектов учета, путем раздела или выдела доли в натуре либо иного совершаемого при таком образовании действия с преобразуемым объектом учета или преобразуемыми объектами учета.

Также, в соответствии п. 17 Порядка учета с заявлением о постановке на учет объектов учета, образуемых из объекта учета или объектов учета путем раздела или выдела доли в натуре либо иного совершаемого при таком образовании действия с преобразуемым объектом учета или преобразуемыми объектами учета, вправе

обратиться только собственники преобразуемых объектов учета.

Вопрос: пунктом 14 Порядка учета не предусмотрено вносить характеристики, включенные в декларацию об объекте недвижимого имущества: (жилое, нежилое) для здания, год создания. Порядком учета предусмотрено вносить назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), год ввода в эксплуатацию здания или год завершения его строительства. Просим дать разъяснения по включению характеристик, указанных в декларации об объекте недвижимого имущества, в сведения ЕГР.

Ответ: в соответствии с п. 54 Порядка учета допускается постановка на учет объекта учета на основе декларации, форма которой утверждена приказом Минэкономразвития России от 03.11.2009 № 447 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимого имущества». При этом состав сведений включаемых в нее несколько отличается от состава сведений ЕГР. Так, в декларации указывается «год создания» объекта, одновременно в государственный реестр включаются сведения о годе ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом учета является здание или сооружение (пп. 21 п. 14 Порядка учета). Также в декларации предусмотрены сведения о «назначении объекта» (жилое, нежилое) (графа «3») при «виде (названии) объекта» (графа «2») - дом, гараж или иное здание, наряду с этим в Порядке учета указано о включении в ЕГР сведений о «назначении здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом учета является здание» (пп. 11 п.14 Порядка учет). В связи с этим считаем:

- сведения о годе ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом учета является здание или сооружение, в ЕГР включать из соответствующей графы декларации (год создания), при этом «годом создания» считать год завершения строительства объекта, если объектом учета является здание или сооружение;

- сведения о назначении здания в ЕГР включать из соответствующих граф «2» и «3» декларации.

Вопрос: согласно ч. 8 ст. 41 Закона о кадастре в техническом плане сведения об объектах капитального строительства (далее - ОКС) могут быть указаны на основании декларации, составленной заверенной правообладателем. Применяются ли данные требования ко всем ОКС или только к объектам, которые созданы на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке, либо гаража, или иного объекта недвижимости, для строительства, реконструкции которых выдача разрешения на строительство не требуется в соответствии с законодательством РФ.

Ответ: согласно п. 11 (сооружение, помещение), п. 12 (здание, объект незавершенного строительства) требований к подготовке технических планов, утвержденных Требованиями к подготовке технического плана здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства в случае отсутствия проектной документации, технического паспорта, разрешения на ввод в эксплуатацию (сооружение, здание), следует, что оформление технического плана на основе декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, допускается вне зависимости от целевого назначения земельного участка, с обязательным включением ее в состав Приложения.

Вопрос: в копиях технических паспортов, переданных в соответствии с Порядком включения, содержится информация обо всех литерах ОКС (основных и вспомогательных). Просим разъяснить, информация о каких литерах должна отображаться на кадастровых паспортах?

Ответ: в случае наличия в копиях технических паспортов, переданных в соответствии с Порядком включения, информации обо всех литерах ОКС (основных и вспомогательных), в ГКН необходимо вносить информацию о литерах только для конкретного объекта учета. При выявлении разночтений между сведениями технических паспортов и сведениями, внесенными в ГКН об объекте учета, в части указания литер исправлять как техническую ошибку в соответствии с XII разделом Порядка учета.

Вопрос: является ли технической ошибкой, выявленные разночтения между электронными образами технического паспорта и сведениями, загруженными в ПК АИС ГКН модуль «ГУ ОКС» в рамках выполнения Государственных контрактов? Просим разъяснить, возможно ли к данным сведениям применять порядок исправления технической ошибки, предусмотренный п. 79 Порядка учета?

Ответ: в целях снижения жалоб со стороны заявителей, при выявлении ОКУ разночтений между сведениями, загруженными в ПК «АИС ГКН» модуль «ГУ ОКС» и копиями технических паспортов, переданных ОТИ в форме электронных документов, данные разночтения считать техническими ошибками. Исправление данных технических ошибок необходимо осуществлять в рамках п.п. 80-81 Порядка. Вместе с тем, в случае наличия договоренности ОКУ с ОТИ на территории отдельного субъекта Российской Федерации возможная передача недостающей и (или) необходимой информации в рамках сложившейся практики.

Вопрос: Порядком учета не предусмотрено вносить изменения в следующие сведения на здание: сведений о поэтажном плане и экспликации. Данные сведения вносились в соответствии с п. 15 Порядка включения. В случаях, когда изменяется описание местоположения помещения на этаже, т.е. план этажа, невозможно учесть изменения в части поэтажного плана в сведениях на здание. В результате возникает противоречие между сведениями, содержащимися в плане этажа на помещение и сведениями, содержащимися в поэтажном плане на здание. Кроме того, отсутствие возможности вносить изменение в части поэтажного плана на здание, затрудняет осуществление проверки на соответствие пп. 2 п. 57 Порядка учета (частичное или полное совпадение местоположения помещений).

Ответ: полагаем, что для внесения изменений соответствующих характеристик (ситуационный план объекта недвижимого имущества) необходимо подавать заявление об учете изменений уникальных характеристик (пп. 4 п. 13 Порядка учета).

Вопрос: в соответствии с Приказом № 32 для объекта незавершенного строительства (далее - ОНС) указываются: общая площадь, степень готовности.

Порядком учета характеристики «Общая площадь», «Процент готовности» и «Материал стен» не предусмотрены, модуль ПК «АИС ГКН» «ГУ ОКС» разработан на основании действующей нормативной документации. Отсутствие данных характеристик в кадастровом паспорте препятствует государственной регистрации прав.

Ответ: форма технического плана объекта незавершенного строительства и требования к его подготовке утверждены приказом Минэкономразвития России от 10.02.2012 № 52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке», согласно которым на объект незавершенного строительства указывают следующие характеристики:

- кадастровый номер объекта незавершенного строительства;
- кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект незавершенного строительства;
- адрес (описание местоположения) объекта незавершенного строительства;
- назначение;
- индивидуальное наименование;
- количество этажей, в том числе подземных;
- материал наружных стен;
- общая площадь, кв. м;
- основная характеристика;
- степень готовности, %.

Приказом № 32 указываются следующие характеристики объекта для идентификации зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства:

- кадастровый номер (ранее присвоенный учетный номер);
- инвентарный номер;
- наименование;
- адрес (местоположения);
- основная характеристика (общая площадь застройки, степень готовности);

- назначение;
- этажность;
- год ввода в эксплуатацию;
- кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимого имущества;
- предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества.

Наряду с этим, действующий на данный момент Порядок учета не предусматривает внесения сведений об общей площади застройки и степени готовности объекта учета.

Таким образом, внесение сведений об объекте учета объект незавершенного строительства, в автоматизированную информационную систему государственного кадастра недвижимости в части характеристик не указанных в пп. 1, 3 п. 13 и пп. 4 п. 14 Порядка учета, не представляется возможным.

В целях реализации п. 31 Правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219, рекомендуем указывать информацию о степени готовности и общей площади объекта, в соответствии с представленным для государственного учета техническим планом объекта незавершенного строительства в графе «Примечание» кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

Вопрос: в соответствии с п. 33.1 Порядка включения, сведения в ГКН включаются на основании решения ОКУ, оформленного в виде акта о включении в ГКН сведений о ранее учтенных объектах технического учета, содержащихся в копиях технических паспортов (далее – Акт). До настоящего времени от Росреестра не поступало разъяснений о форме такого Акта. Также в ПК «АИС ГКН» отсутствует возможность автоматически сформировать Акт при включении сведений (вопрос задан на сайт технической поддержки от 27.10.2011 № 36861)

Ответ: в соответствии с п. 33.1 Порядка включения, сведения об объектах

технического учета и содержащие их документы на электронных носителях, полученные ОКУ в результате передачи копий технических паспортов в соответствии с настоящим Порядком, включаются в ГКН на основании решения ОКУ, оформленного в виде Акта.

В связи с тем, что утвержденная форма Акта на данный момент отсутствует, рекомендуем использовать в качестве такого Акта документ, утвержденный филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации, в целях обеспечения включения сведений в ГКН в соответствии с действующим законодательством, до момента утверждения такой формы.

Вопрос: на сегодняшний день Управлением Росреестра сформирована практика оформления парковочных мест во вновь построенных жилых домах, путем проведения государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимости (помещение), в котором расположены машино-места с обязательным предъявлением кадастрового паспорта на помещение. Просим разъяснить возможность осуществления государственного учета машино-мест, как самостоятельных объектов недвижимости.

Ответ: Согласно п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с ФЗ № 384, а также Постановлением № 18-38, помещением признается пространство (часть объема) здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

С учетом вышеизложенного, постройка на учет машино-мест, не изолированных строительными конструкциями, не представляется возможным в соответствии с действующим законодательством.

В тоже время, считаем целесообразным придерживаться практики сложившейся в субъекте.

Вопрос: должна ли графическая часть кадастрового паспорта (раздел 2 «Ситуационный план объекта недвижимого имущества») такого объекта учета содержать информацию о конструктивных элементах, не включенных в контур здания, не обозначенных в техническом плане на бумажном носителе, либо в графической части кадастрового паспорта отражается информация о контуре объекта только по координатам характерных точек?

Ответ: в соответствии с Приказом № 32 на ситуационном плане объекта недвижимости отображается контур (местоположение) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в пределах земельного участка (ов), на котором (ых) расположен данный объект недвижимости. Ниже ситуационного плана объекта недвижимости указывается масштаб.

Вопрос: в ходе обработки заявлений о ГУ объектов учета, поступивших с использованием сетей связи общего пользования в форме электронных документов (через Портал Государственных услуг Росреестра) выявлена следующая проблема: сооружение состоит из надземной и подземной части; при поступлении заявления о постановке на учет такого сооружения в ГКН отображается информация только о наземной части (по координатам характерных точек контура), при этом чертеж контура сооружения в состав технического плана на электронном носителе не включается, т.к. в структуре XML - файла технического плана сооружения в виде электронного документа элемент «Diagram_Contour» (Чертеж контура сооружения) является необязательным реквизитом. В результате постановки такого объекта на технический учет у нас отсутствует полное его описание. Кроме того, отсутствие чертежа контура сооружения в составе технических планов, предоставляемых через портал, не дает возможность осуществить проверку на правильность заполнения координат характерных точек контура сооружения (ошибки, часто допускаемые кадастровыми инженерами – не замыкается контур, который должен быть замкнут; неверно заполнены координаты, т.к. в графе X указано значение Y и т.д.)?

Ответ: документы, поступающие через Портал Государственных услуг Росреестра для государственного учета в электронной форме, должны соответствовать требованиям Приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 28.12.2009 № 555 «О порядке 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 с использованием сетей связи общего пользования, подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявления и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости».

Вопрос: здание поставлено на учет. Построили пристройку. Возможно ли, поставить на учет пристройку, как отдельный объект или необходимо обратиться в орган кадастрового учета с заявлением об учете изменений объекта учета (здания)?

Ответ: появление (наличие) пристройки ведет к изменению технико-экономических показателей здания. Исходя из технико-экономических показателей, пристройка может быть капитальной и некапитальной.

В случае, когда пристройка является капитальным объектом, то, исходя из технико-экономических показателей, она может рассматриваться как самостоятельная или как вспомогательная по отношению к пристроенному объекту.

Если пристройка является самостоятельным объектом, то должны присутствовать разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию объекта, если вспомогательным – разрешения на реконструкцию и ввод в эксплуатацию.

Вопрос: как отображаются балкон и лоджия в графической части технического плана здания?

Ответ: согласно ГОСТ 21.204-93 от 01.09.1994 нависающая часть здания отображается следующим образом:

в) нависающая часть здания



Вопрос: в заключение кадастрового инженера указано, что здание выходит за границы земельного участка. Как на это реагировать?

Ответ: в таком случае необходимо рекомендовать кадастровому инженеру в соответствии с п. 38 Требований к подготовке технического плана здания, в соответствующей строке графы «3» таблицы раздела «Характеристики здания» через запятую указать кадастровые номера всех земельных участков, на которых расположено здание.

Вопрос: если земли не разграниченные, можно ли в строке графы «3» таблицы раздела «Характеристики здания» указывать номер кадастрового квартала?

Ответ: в соответствии с п. 38 Требований к подготовке технического плана здания, если здание расположено на нескольких земельных участках, в соответствующей строке графы «3» таблицы раздела «Характеристики здания» через запятую указываются кадастровые номера всех таких земельных участков.

Вопрос: какой кадастровый номер земельного участка указывать в строке графы «3» таблицы раздела «Характеристики здания», если земельный участок «временный»?

Ответ: в строке графы «3» таблицы раздела «характеристики здания» указывается кадастровый номер временного земельного участка.

Вопрос: как производится обмер и отображение цокольных этажей и подвалов?

Ответ: обмер и отображение цокольных этажей и подвалов производится в соответствии с Требованиями к определению площади.

Вопрос: как правильно описать номер и обозначение этажа, если помещение расположено в 4-х уровнях здания?

Ответ: в соответствии с п. 26 Требований к подготовке технического плана помещения номер этажа, на котором расположено помещение, указывается при наличии этажности у здания (сооружения), в пределах которого расположено соответствующее помещение.

В случае если помещение расположено на нескольких этажах, их номера указываются в соответствующей строке графы «3» раздела «Характеристики помещения» через запятую.

Одновременно с этим при внесении сведений в ПК «АИС ГКН» допускается выбирать, например:

- во вкладке «наименование этажа» - подвал;
- во вкладке «тип этажа» - этаж.

Вопрос: возможно ли при отсутствии в ГКН сведений о земельном участке, на котором расположено здание, требовать указания в техническом плане номера кадастрового квартала по аналогии с требованиями для объекта незавершенного строительства и сооружения?

Ответ: в соответствии со статьей 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

На основании Закона о кадастре, кадастровым кварталом является наименьшая единица кадастрового деления территории кадастрового района, на которую открывается самостоятельный раздел государственного реестра земель кадастрового района и ведется дежурная кадастровая карта (план). Кадастровый квартал включает в себя, как правило, небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории.

Согласно Требованиям к подготовке технического плана здания, в технический план на здание предусмотрено внесение только кадастрового номера земельного участка, в пределах которого расположено здание.

На основании вышеизложенного у ОКУ отсутствуют основания, для требования указания номера кадастрового квартала в техническом плане на здание.

Вопрос: считать ли выявленные противоречия в сведениях о ранее учтенных ОКС технической или реестровой ошибкой в контексте указанном в Порядке учета?

Возможно, ли разработать (с участием ОТИ) и применять в работе локальный нормативный акт регулирующий порядок корректировки сведений в ранее учтенных объектах технического учета?

При осуществлении корректировки допустимо ли применять юридически правильные понятия, указанные в Сборнике классификаторов. Например, для параметра «назначение», вместо «нежилое», указать «нежилое здание» и т.д.?

Допускается ли при подготовке кадастрового паспорта на сооружение в параметре «назначение» указывать назначение сооружения, используя виды назначений сооружения применяемых для подготовки технического плана сооружения?

Допускается ли изменять параметр «наименование» и на основании, каких документов?

Ответ: согласно п. 79 Порядка учета, техническая ошибка это ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная ОКУ при внесении в Реестровые записи об объектах учета и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в Реестровые записи, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в Реестровые записи.

При этом в целях снижения жалоб со стороны заявителей, при выявлении ОКУ разночтений между сведениями, загруженными в ПК «АИС ГКН» и копиями технических паспортов, переданных ОТИ в форме электронных документов, данные разночтения рекомендуется считать техническими ошибками.

Исправление некорректных сведений содержащихся в ПК «АИС ГКН» регламентировано п.п. 79 - 89 Порядка учета.

Наряду с этим необходимо отметить, что в рамках заключенных Государственных контрактов № 156Д от 08.11.2011, № 120Д от 30.09.2010, № 165Д от 07.12.2011, № 178 от 26.12.2011, № 8Д/2012 от 23.03.2012 по теме: «Обеспечение условий перехода к государственному кадастровому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства к 2013 году (II, III, IV, V этапы)», Исполнитель, выполнивший работы по оцифровке, а так же

передаче массива изготовленных электронных копий технических паспортов, несет гарантийные обязательства.

Вместе с тем, в случае наличия договоренности ОКУ с ОТИ на территории отдельного субъекта РФ возможна передача недостающей и (или) необходимой информации в рамках сложившейся практики.

Дополнительно сообщаем о том, что в соответствии с п. 8 Приказа № 32 для сооружения назначение указывается на основании сведений проектных или правоустанавливающих документов.

В соответствии с Правилами ведения ЕГР, утвержденными Приказом Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации от 08.09.2006 № 268, действовавшими до момента вступления в силу Порядка учета, предусмотрено включение в раздел, открываемый по объекту учета (здание, сооружение, объект незавершенного строительства), сведений о наименовании объекта учета, содержащемся в техническом паспорте и учетно-технической документации органа технической инвентаризации.

Наряду с этим, Порядок учета, действующий на данный момент, не предусматривает внесения сведений о наименовании объекта учета, за исключением случая предусмотренного пп. 16 п. 14.

Одновременно с этим сообщаем, что документом, на основании которого может быть осуществлен государственный учет изменений сооружения, в связи с изменением наименования сооружения, является любой документ, содержащий наименование соответствующего сооружения.

Вопрос: должен ли ОКУ осуществлять проверку на выявление оснований для приостановления государственного учета по пп. 2 п. 57 Порядка учета? Либо возможно осуществить ГУ помещения (комната) и в соответствии с п. 47 Порядка учета после проведения государственной регистрации права на помещение (комната) и поступления информации о правах в орган кадастрового учета осуществить учет изменений преобразуемого объекта учета (квартира)?

Ответ: если в ЕГР внесены сведения о помещении (квартира) и в ОКУ поступает заявление о ГУ помещения (комната), в этом случае на основании п. 57 Порядка учета, осуществление ГУ приостанавливается, если местоположение помещения, о государственном учете которого представлено заявление, в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГР, частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом учета).

В данном случае необходимо обратиться в ОКУ с заявлением о постановке на учет объектов учета, путем раздела или выдела доли в натуре либо иного совершаемого при таком образовании действия с преобразуемым объектом учета или преобразуемыми объектами учета.

Также, в соответствии п. 17 Порядка учета с заявлением о постановке на учет объектов учета, образуемых из объекта учета или объектов учета путем раздела или выдела доли в натуре либо иного совершаемого при таком образовании действия с преобразуемым объектом учета или преобразуемыми объектами учета, вправе обратиться только собственники преобразуемых объектов учета.

Вопрос: каким образом предоставлять копии документов, на основании которых сведения о зданиях, помещениях, сооружениях, объектов незавершенного строительства внесены в ЕГР?

Ответ: согласно п. 12 Порядка включения копии технических паспортов объектов технического учета передаются ОТИ в ОКУ по его письменному запросу в срок не более, чем пять рабочих дней со дня получения такого запроса.

Порядком предоставления сведений, внесенных в ГКН, если сведения, внесенные в ГКН предоставляются в виде бумажной копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в ГКН, верность указанной копии свидетельствуется подписью уполномоченного должностного лица ОКУ и заверяется оттиском печати данного органа. На копии также указывается дата ее изготовления и делается отметка о том, что документ, с которого изготовлена копия, находится в кадастровом деле, хранящемся в ОКУ.

Данным порядком не предусмотрено предоставление копий документов с копий технических паспортов объектов технического учета, переданных ОТИ.

Таким образом, ОКУ предоставляет копии документов, на основании которых сведения об объекте недвижимости внесены в ГКН, только в случае наличия оригиналов документов в кадастровых делах.

На основании вышеизложенного, за предоставлением копий документов с технических паспортов заявителю целесообразно обращаться в ОТИ, которые осуществляли технический учет, при этом в уведомлении об отсутствии сведений в ГКН необходимо делать отметку о наименовании соответствующего ОТИ, который подготавливал технический паспорт.

Вопрос: Каков порядок осуществления ГУ изменений объекта учета – здания в случае, если изменения объекта учета, являющегося частью данного здания – помещения затрагивают характеристики родительского объекта?

Ответ: В филиал поступило заявление о ГУ изменений объекта учета – помещения, в связи с изменениями сведений в части назначения (перевод жилого помещения в нежилое) и площади объекта учета.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности. В соответствии с п. 2 ст. 25 Жилищного кодекса, перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Следовательно, при проведении вышеуказанных работ необходимо изменение контура объекта учета – здания, частью которого является данное помещение.

На основании изложенного, ОКУ в соответствии с п. 70 Порядка учета принимает решение об отказе в осуществлении ГУ изменений и рекомендует заявителю обратиться с заявлениями о ГУ изменений объекта учета – здания и о ГУ изменений объекта учета – помещения.

Вопрос: может ли орган кадастрового учета предоставлять кадастровый паспорт объекта недвижимости, оформленный на одном листе, а именно: без листа (ов) ситуационного плана объекта?

Ответ: согласно Порядку включения и письму от 01.10.2007 № АМ/1255@ «О порядке приема и обработки деклараций» в ГКН внесены сведения об объектах капитального строительства, содержащие только семантические данные (объекты капитального строительства, права на которые зарегистрированы на основании декларации об объекте недвижимости), а также ранее учтенные объекты, не содержащие сведений о ситуационных планах зданий и планах помещений, полученные в результате проведения работ по оцифровке архивов ОТИ.

Приказом № 32 утверждены формы кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, в состав сведений которых входят сведения семантического характера и графического (ситуационные планы зданий и планы помещений).

Таким образом, при отсутствии графических сведений об указанных выше объектах ОКУ формирует запрос в ОТИ в соответствии с Порядком включения о предоставлении отсутствующей информации. При предоставлении информации в установленные п. 7 ст. 45 Закона о кадастре сроки ОКУ формирует для выдачи кадастровый паспорт согласно утвержденной форме, в случае не предоставления сведений, ОКУ формирует кадастровый паспорт на одном листе без ситуационного плана.

Заместитель директора



А.Ю. Серов

М.В. Шукин
(495) 526-77-77 (доб. 3965)