МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

21 ЯНВ 2015 № 10-0044-Л

На № _____ от _____

Директору филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Кемеровской области

А.В. Шутееву

Копия:
директорам филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра»
(по списку)

О рассмотрении обращения

Уважаемый Андрей Валерьевич!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее — Учреждение) рассмотрело Ваше обращение от 03.09.2014 № 12-07/5228 (вх. от 03.09.2014 № 34641/ЦА) и в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с пунктом 15 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о назначении здания: нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом.

В отношении жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, указывается вид жилого помещения: комната, квартира (пункт 17 части 2 статьи 7 Закона о кадастре).

В соответствии с частью 3 статьи 45 Закона о кадастре сведения о ранее учтенных объектах недвижимости с учетом предусмотренного статьей 7 Закона о кадастре состава сведений и содержащие такие сведения документы включаются

в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в сроки и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Вышеуказанный порядок утвержден приказом Минэкономразвития России от 11.01.2011 № 1 «О сроках и порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» (далее – Порядок включения).

В соответствии с пунктом 5 Порядка включения источниками для включения в государственный кадастр недвижимости сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости являются:

1) сведения и содержащие данные сведения документы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2) сведения и содержащие данные сведения документы Единого государственного реестра объектов капитального строительства (далее - ЕГРОКС);

3) технические и кадастровые паспорта зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, хранящиеся в архивах органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации;

4) акты органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (в части сведений о кадастровой стоимости ранее учтенных объектов недвижимости).

Ведение ЕГРОКС осуществлялось на территории 12 субъектов Российской Федерации в соответствии с Правилами ведения ЕГРОКС, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 08.09.2006 № 268 (далее – Правила).

Состав сведений ЕГРОКС об объекте недвижимости формировался в том числе, из технического паспорта и учетно-технической документации органа технической инвентаризации (пункт 18 Правил).

Назначение объекта недвижимости указывалось в соответствии с Приложением № 2 к Правилам. Назначение здания - «Многоквартирный дом» Правилами предусмотрено не было. Вместе с тем информация о том, что жилой дом является многоквартирным, указывалась в наименовании объекта недвижимости.

По мнению Учреждения, если назначение здания по Правилам ЕГРОКС является жилым с наименованием многоквартирный, то в соответствии со статьей 7 Закона о кадастре назначение данного здания в государственном кадастре

недвижимости должно быть «многоквартирный дом».

Таким образом, если в *сведениях и документах ЕГРОКС* содержится информация о том, что здание является многоквартирным жилым домом, а в сведениях государственного кадастра недвижимости данное здание значится как «жилой дом», то, по мнению Учреждения, данное разночтение следует квалифицировать как техническую ошибку, которая подлежит исправлению в порядке, установленном статьей 28 Закона о кадастре.

Также, по мнению Учреждения, при поступлении заявления о постановке на кадастровый учет (учет изменений) помещения (вид которого квартира), расположенного в ранее учтенном здании с назначением «жилой дом», органу кадастрового учета надлежит провести проверку на наличие/отсутствие технической ошибки в сведениях о назначении такого здания.

При этом, в случае отсутствия в распоряжении органа кадастрового учета документов (техническая документация) в отношении данного здания, по мнению Учреждения, органу кадастрового учета целесообразно направить запрос в организации технической инвентаризации о предоставлении копии технической документации с целью уточнения сведений о назначении здания.

Кроме того, наличие в здании с назначением «жилой дом» жилых помещений (в том числе, с указанием вида «квартира») также является основанием для проведения проверки на наличие/отсутствие технической ошибки в сведениях о назначении такого здания, и в случае необходимости – направления соответствующего запроса в органы технической инвентаризации.

Дополнительно ФГБУ «ФКП Росреестра» рекомендует провести плановые работы (если такие работы не проводились ранее) по уточнению сведений о назначении ранее учтенных жилых домов, учтенных по правилам ЕГРОКС, в которых содержатся сведения о жилых помещениях (в том числе, квартирах), а именно, выявление и исправление технических ошибок, направление соответствующих запросов в организации технической инвентаризации.

Заместитель директора К.А. Литвинцев

Д.В. Дроздова
(495) 982-79-79 (6722)