



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

09.06.2014 № 14-04986/14

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Ковалевой Е.А.

ул. Юбилейная, д. 40, к. 1, кв. 103,  
г. Мытищи,  
Московская область, 141000

ФГБУ «ФКП Росреестра»

О рассмотрении обращения

Уважаемая Елена Александровна!

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"	
Вх. №	22838/2014
От	16 ИЮН 2014
Кол-во	3 л
Приложение на	_____ л

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев Ваше обращение от 28.04.2014, поступившее из Минэкономразвития России, учитывая информацию, представленную ФГБУ «ФКП Росреестра», сообщает следующее.

По результатам рассмотрения заявления от 04.04.2014 № 35-514888 о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и представленных с ним технических планов сооружений в виде XML-документов, подготовленных на основании деклараций об объектах недвижимости, заполненных и заверенных представителем правообладателя исходного объекта недвижимости (сооружения), принято решение от 18.04.2014 № 77/601/14-51235 об отказе в осуществлении кадастрового учета на основании пункта 3 части 2 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о кадастре) в связи с тем, что объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями.

Согласно представленным документам в результате раздела сооружения (внутриплощадочные сети газораспределения протяженностью 7966 м) с кадастровым номером 77:22:0020111:87 образуется два самостоятельных

сооружения протяженностью 587 м и 7379 м.

При этом, как сообщило ФГБУ «ФКП Росреестра», в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о ранее учтенном сооружении с кадастровым номером 77:22:0020111:87, внесенные в государственный кадастр недвижимости 11.01.2014 на основании технического паспорта сооружения, составленного Троицким отделением ГУП МосгорБТИ по состоянию на 31.10.2012.

Согласно названному техническому паспорту наименование сооружения - внутриплощадочные сети газораспределения коттеджного поселка «Цветочный» литера Г1, инвентарный номер — 9014/13, протяженность - 7966 м, год ввода в эксплуатацию - 2012.

В отношении данного сооружения ранее проводилась процедура государственного кадастрового учета изменений (в части уточнения сведений о местоположении сооружения на земельном участке, о назначении и наименовании сооружения) на основании заявления от 03.03.2014 о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости и технического плана сооружения. При этом данный технический план сооружения был подготовлен на основании разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства (внутриплощадочные сети газораспределения) от 29.06.2012 № RU 50521303-217.

Учитывая изложенное, наличие вышеуказанных документов (технического паспорта и разрешения на ввод в эксплуатацию) свидетельствует о том, что сооружение (внутриплощадочные сети газораспределения) изначально создавалось как единый объект недвижимости.

Согласно разъяснениям Минэкономразвития России (письмо от 11.04.2014 № ОГ-Д23-2480) объекты капитального строительства, в частности сооружения, не могут быть образованы в результате раздела такого объекта без проведения его реконструкции. Кроме того, в случае если сооружение изначально создавалось как единый объект (проектная документация, разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию сооружения выдавались на единый объект недвижимости), раздел такого сооружения возможен только в результате проведения работ по его реконструкции.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации такого объекта недвижимости или технического паспорта на такой объект недвижимости. Копии указанных документов включаются в состав приложения к техническому плану сооружения (пункт 11 требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 г. № 693).

При этом необходимо учитывать положения Градостроительного кодекса Российской Федерации, которыми установлен перечень объектов, на которые в случае осуществления строительства, реконструкции выдается разрешение на

строительство и в последующем - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Учитывая изложенное, на наш взгляд и по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», технические планы вновь образуемых сооружений, образованных в результате раздела сооружения, которое изначально создавалось как единый объект недвижимости, должны быть подготовлены на основании разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта недвижимости.

Также ФГБУ «ФКП Росреестра» отметило, что в рассматриваемом случае следовало принять решение о приостановлении осуществления кадастрового учета на основании пункта 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре в связи с тем, что представленные для кадастрового учета документы по форме и содержанию не соответствуют требованиям Закона о кадастре.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с частью 13 статьи 27 Закона о кадастре решение об отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим технический план, представленный для осуществления кадастрового учета

Начальник Управления  
методического обеспечения и анализа  
в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Н.С. Лещенко