



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Красноармейская ул., д. 92 а, г. Екатеринбург, 620026
тел.: (343) 229-53-33

E-mail: fgu66@u66.rosreestr.ru

<http://www.rosreestr.ru>

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340 КПП 665843001

03 ФЕВ 2015 № 14-06/0960

На № _____ от _____

О предоставлении информации

Директору
Некоммерческого Партнерства
«Уральский региональный союз
кадастровых инженеров»

О.А. Теплых

ул. Фурманова, 109-306,
г. Екатеринбург, Свердловская область,
620144

uralzem@bk.ru

Уважаемая Ольга Александровна!

Направляю в Ваш адрес ответы на вопросы, поступившие на семинаре,
состоявшемся 23 декабря 2014 г.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Заместитель директора

Т.Н. Янтюшева

Сокращения:

Закон о кадастре - Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

Требований № 628 – требования к подготовке декларации об объекте недвижимости, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 13.12.2010;

Филиал – ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области;

ОН – объект недвижимости;

РУОН – ранее учтенный объект недвижимости;

ГКН – государственный кадастр недвижимости;

МП – межевой план;

ТП – технический план;

ЕГРП – единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. Возможно ли внести изменения в «Наименование здания/сооружения», подготовив техплан с приложением документа, на основании которого указывается наименование здания и без приложения документа – основания (разрешение на ввод, проект, техпаспорт до 01.01.2013).

Ответ:

В соответствии с п. 36 Требований к подготовке технического плана здания разделы «Характеристики здания», в том числе сведения о наименовании здания, заполняются в соответствии с документами, указанными в пункте 16 данных Требований (проектной документации здания, разрешения на ввод здания в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания, Декларации, иных документов, предусмотренных федеральными законами).

По мнению Филиала, в случае, если технический план подготовлен только для внесения в ГКН изменений в сведения о наименовании здания (сооружения), при этом для внесения в ТП сведений о наименовании здания (сооружения) использовался иной документ, не указанный в п. 16 Требований, ТП может подготовлен на основании декларации и иного документа, в котором содержатся сведения о наименовании объекта.

2. Не редко, при наличии свидетельства о гос. регистрации права объект в ГКН числится со статусом «временный», даже спустя месяц(ы). какие действия должен предпринять собственник (может быть кадастровый инженер) для снятия статуса «временный» для дальнейшего выполнения кадастровых работ?

Ответ:

Для решения подобных вопросов до проведения кадастровых работ, подготовки технического плана (межевого плана) собственник или кадастровый инженер могут обратиться в Филиал с письменным обращением, в том числе на адрес электронной почты Филиала fgub66@u66.rosreestr.ru.

В подобных ситуациях при подготовке технического плана (межевого плана) желательно описывать сложившуюся ситуацию в Заключении КИ и включать отсканированные образы действующих документов в Приложение к ТП (МП).

Однако, в случае, если сведения о правах, об ограничении (обременении) прав в ЕГРП отличаются от сведений в документах, приоритет имеют актуальные сведения ЕГРП.

3. Допускается ли постройка на учет помещения, если имеется проем, но не установлен дверной блок (или ворота)?

Ответ:

Постройка на учет такого помещения невозможна, так как данное помещение не отвечает требованиям обособленности и изолированности помещений.

Помещение считается обособленным, если оно отграничено от остального объема здания строительными конструкциями, изолированным – если оно отграничено от остального объема

здания строительными конструкциями, имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение.

4. *Готовится технический план по уточнению местоположения водоперепускного сооружения, состоящего из двух железобетонных лотков сечением 2.44 x 1.21 м, идущих под землей. По правоустанавливающему документу и техническому паспорту основная характеристика сооружения - протяженность (246 м). В техническом плане контуры должны быть описаны как линейные - оси двух лотков с радиусом, или два замкнутых контура - проекция лотков на горизонтальную плоскость?*

Ответ:

В соответствии с п. 26, п. 27 Требований к подготовке ТП сооружения в технический план включаются координаты характерных точек контура сооружения, то есть точек изменения описания контура сооружения на земельном участке.

Контур сооружения (части сооружения) может быть отображен в виде:

1) замкнутой линии, образуемой проекцией внешних границ ограждающих конструкций (стен) сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли;

2) разомкнутой линии, образуемой точками, расположенными на центральной оси сооружения, между условными начальной и конечной точками сооружения (в случае если сооружение является протяженным, например линия электропередачи, трубопровод и тому подобное). Местоположение таких точек (начальной и конечной) определяется кадастровым инженером.

При необходимости контур сооружения может быть отображен на Чертеже и Схеме комбинированным способом - в виде сочетания замкнутых и разомкнутых линий.

В случае если контур сооружения, представляющий собой замкнутую линию, является окружностью, в технический план включаются координата центра такой окружности и значение радиуса (например, в случае если сооружение является скважиной, резервуаром, колодцем и тому подобным).

В случае если сооружение является подземным, контур такого сооружения на земельном участке определяется как совокупность контуров конструктивных элементов такого подземного сооружения, расположенных на поверхности земельного участка, и контуров подземных конструктивных элементов.

Если сооружение не имеет конструктивных элементов, расположенных на поверхности земельного участка, контур сооружения определяется как проекция подземных конструктивных элементов на горизонтальную плоскость.

Учитывая положения Требований к подготовке ТП сооружения, сведения, содержащиеся в Вашем вопросе, в данной ситуации контур сооружения может быть описан (отображен) в виде замкнутой линии, образуемой проекцией внешних границ ограждающих конструкций сооружения на горизонтальную плоскость, либо в виде разомкнутой линии, образуемой точками, расположенными на центральной оси сооружения, между условными начальной и конечной точками сооружения.

Обращаю Ваше внимание, что радиус указывается только в том случае, если контур сооружения, представляющий собой замкнутую линию, является окружностью.

5. *Очень срочно нужен ответ на следующий вопрос: Обратились за постановкой на ГКУ помещений на основании решения суда. В ходе работ выяснилось, что для постановки помещений сначала нужно ставить здание, так как данное здание не стоит на учете. Здание, в котором располагаются помещения, является зданием парковки и второй очередью строительства многоквартирного дома, сам многоквартирный дом стоит на учете по адресу Бебеля 134А, здание парковки на учете не стояло, в результате чего кадастровым инженером было принято решение о постановке здания парковки. В проектной документации стоял адрес здания, отличающийся от адреса помещений, указанного в судебном решении, так как судебные*

решения были только на помещения, здание было поставлено в соответствии с проектом, соответственно, и адрес был указан в соответствии с проектом. После постановки на учет выяснилось, что у собственников имеется справка о присвоении адреса, при попытке поменять адрес (через подачу заявления в кадастровую палату), было получено решение о приостановлении в связи с тем, что имеется справка, а не постановление. Собственникам необходимо зарегистрировать право собственности, но из-за разночтения в адресе, указанном в судебном решении, и в адресе, указанном в кадастре, регистрацию приостановили. Как быть в данной ситуации? Копии документов в файле приложения.

Ответ:

При анализе изложенной в вопросе информации, сведений государственного кадастра недвижимости было выявлено, что с заявлением о государственном кадастровом учете изменений сведений об адресе объекта недвижимости были представлены документы, по которым не представлялось возможным идентифицировать объект недвижимости, о кадастровом учете изменений которого представлены документы, и объект, которому согласно представленной справке присвоен адрес, в связи с чем было принято решение о приостановлении и рекомендовано представить в орган кадастрового учета акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов, согласно которому возможно однозначно определить, какому объекту присвоен адрес.

Учитывая вышеизложенное, для изменения сведений об адресе объекта недвижимости в орган кадастрового учета необходимо представлять документы, в которых содержатся сведения об изменении (присвоении) адреса объекту недвижимости, и по которым можно однозначно определить, в отношении какого объекта недвижимости согласно сведениям государственного кадастра недвижимости изменяется (присваивается) адрес.

6. Кадастровый инженер при подготовке тех.плана на здание (сооружение) использует КПП на определенную дату, указывая реквизиты в исходных данных тех.плана. На момент постановки объекта на КУ специалисты кадастровой палаты выявляют противоречия сведений по ЗУ, содержащихся в кадастре и указанных в тех.плане и как следствие приостановка. Почему не учитывается тот факт, что у кадастрового инженера нет доступа к актуальным сведениям кадастровой палаты. Сведения на публичной кадастровой карте, как показала практика, не актуальны. Должен быть установлен временной диапазон действия КПП исходя из реальной возможности подготовки тех.плана КИ.

Ответ:

Отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности, регулирует Закон о кадастре.

Согласно принципам ведения государственного кадастра недвижимости, установленным ст. 4 Закона о кадастре, ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется органом кадастрового учета в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности.

Требованиями к подготовке межевых и технических планов, акта обследования, подтверждающего прекращение существования объекта недвижимости, предусмотрена подготовка указанных документов на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

Вместе с тем, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения).

Орган кадастрового учета осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и не уполномочен вносить изменения в его положения.

Справочную информацию об объектах недвижимости, расположенных на территории Свердловской области, можно просмотреть в режиме online на официальном сайте Росреестра.

Обращаю Ваше внимание, что в полномочия Филиала не входит осуществление технической поддержки официального сайта Росреестра.

7. Разъясните пожалуйста когда необходимо использовать выписку о здании, а когда кадастровый паспорт помещения для подготовки тех.плана на помещение? Получаемые выписки о здании не содержат графической части, а если и содержат, то не читаются (см. приложение), зачем тратить время и деньги, если результат нулевой.

Ответ:

Требованиями к подготовке технического плана помещения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583, предусмотрено, что технический план составляется на основе сведений государственного кадастра недвижимости об определенном здании (сооружении), в котором расположено помещение, в виде кадастровой выписки о соответствующем здании (сооружении) либо об определенном помещении (помещениях) в здании (сооружении) в виде кадастрового паспорта (кадастровых паспортов) соответствующего (соответствующих) помещения (помещений).

Исходные документы выбираются кадастровым инженером в зависимости от вида кадастровой процедуры и вида кадастровых работ.

Учитывая состав сведений кадастрового паспорта помещения и кадастровой выписки о здании, полагаем целесообразным при постановке на ГКУ помещения использовать кадастровую выписку о здании, в котором расположено данное помещение, при осуществлении учета изменений характеристик сведений о помещении – кадастровый паспорт соответствующего помещения.

8. Зачем, например, заказывать выписку о здании на ИЖС, если есть кадастровый паспорт на ИЖС? Информация в обоих документах идентична.

Ответ:

В соответствии с п. 15 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403, технический план составляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости о здании, помещении (при наличии), земельном участке, в границах которого расположено соответствующее здание, - **кадастровой выписки о здании**, земельном участке, кадастрового паспорта помещения или кадастрового плана соответствующей территории.

Действующим законодательством не предусмотрена подготовка технического плана на основании сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в виде кадастрового паспорта здания.

Вместе с тем, в соответствии со ст. 14 Закона о кадастре, с приказом Министерства экономического развития РФ от 25.08.2014 № 504 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории» содержание сведений государственного кадастра недвижимости в кадастровом паспорте и кадастровой выписке различное. Например, кадастровый паспорт здания не содержит перечень координат характерных точек контура здания.

9. На ранее учтенный объект недвижимости (Р/ОН-помещение) сделала раздел с постановкой на КУ вновь образованных 2 помещений. Получены кадастровые паспорта (статус временный). Заказчик не зарегистрировал вновь образованные ОН, и захотел переразделить

РУОН на другие 3 помещения. Возможно формировать тех.планы на раздел РУОН на 3 объекта или если сведения в кадастре новые, необходимо зарегистрировать право на раздел и уже из двух ОН образовывать три ОН.

Ответ:

Осуществить раздел преобразованного объекта недвижимости, в случае, если ранее данный объект недвижимости был преобразован путем раздела и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения об образованных из такого объекта недвижимости объектах со статусом «временный», не представляется возможным.

В данном случае ОКУ будет принято решение о приостановлении осуществления кадастрового учета в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре в связи с тем, что образуемые помещения частично или полностью накладываются на помещения, сведения о которых содержатся в ГКН.

Вместе с тем, в соответствии с ч. 5 ст. 24 Закона о кадастре в течение срока действия временного характера внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости по заявлению собственника объекта недвижимости или собственников объектов недвижимости, в результате преобразования которых был образован такой объект недвижимости, сведения о таком объекте недвижимости могут быть аннулированы и исключены из государственного кадастра недвижимости.

10. Подскажите, пожалуйста, как перевести комнату в жилое с таким постановлением. На учете комната нежилая, квартира находится в частной собственности, комната – муниципальная. Есть техпаспорт 2012 г. уже совмещенный с комнатой, как я могу делать объединение, когда собственники разные? Хотела сначала внести изменения в одну комнату, изменить назначение, столкнулась с проблемой – какой адрес прописывать.

Ответ:

В данном случае необходимо осуществить постановку на ГКУ помещения на основании ТП путем преобразования объектов, сведения о которых содержатся в ГКН (способ образования «иное»), включив в состав Приложения ТП все документы (технический паспорт от 2012 г., Постановление о переводе помещения от 06.08.2012 № 1236-П, Акт приемки и ввода в эксплуатацию помещения от 07.07.2013 № 28-13-П).

Обращаю Ваше внимание, что перевод из нежилого помещения в жилое, и наоборот, осуществляется в соответствии со ст.ст. 22-24 Жилищного кодекса РФ. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления. Орган, осуществляющий перевод помещений, принимает решение о переводе или об отказе в переводе помещения и направляет заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений.

Предусмотренный ч. 5 ст. 23 ЖК РФ документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, указанный ч. 5 ст. 23 ЖК РФ, является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 23, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном ч. 5 ст. 23 ЖК РФ документе.

Завершение переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

При кадастровом учете в связи с изменением назначения помещения в соответствии со ст. 22 Закона о кадастре с заявлением о государственном кадастровом учете изменений объекта

недвижимости в органа кадастрового учета представляется копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения помещения (решение уполномоченного органа о переводе помещения, акт приемочной комиссии (в случае осуществления переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ)). Если данные документы не представлены с заявлением, орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия запрашивает данные документы самостоятельно.

11. Кадастровым инженером был изготовлен один технический план помещения в связи с образованием двух помещений, расположенных: Свердловская область, город Асбест, ул. Мира, д. 2, в результате раздела помещения с кадастровым номером: 66:34: 0502028:1110. основанием для составления технического плана являются два разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (на каждое образованное помещение).

Было получено решение о приостановлении ГКУ.

Вопрос: в данном случае мы должны образовать два объекта за счет преобразования исходного или создать вновь два объекта?

Решение о приостановлении и технический план прилагаю.

Ответ:

С заявлением о постановке на ГКУ 2-х помещений от 26.11.2014 № 66-0-1-30/3001/2014-2565 был представлен один технический план (характеристики 2-го помещения были указаны в Заключении КИ, а план помещения указан в характеристиках 1-го помещения, соответственно, в ГКН при загрузке такого ТП были загружены сведения о 1-ом помещении, при этом в сведениях о расположении 1-го помещения на этаже загрузились планы 1-го и 2-го помещений), в связи с чем было принято решение о приостановлении.

Для постановки на ГКУ помещений, образованных путем преобразования исходного помещения, необходимо представить одно заявление и технические планы на все образованные объекты (до утверждения новой XML-схемы технического плана, предусматривающей включение сведений обо всех одновременно образованных объектах).

12. У меня вопрос: собственник земельного участка 66:63:0202002:1 с разрешенным использованием пищевой промышленности, категория – земли промышленности, построил здание, которое вышло за пределы участка и частично попало на земельный участок 66:63:0202002:208 с разрешенным использованием под сельскохозяйственное использование, категории – земли сельскохозяйственного назначения находящийся в собственности Свердловской области, как можно оформит земельный участок владельцу здания, провести как кадастровую ошибку, хотя ошибки изначально не было или делить участок 66:63:0202002:208 потом менять категорию и разрешенное использование?

Ответ:

Земельный участок с кадастровым номером 66:63:0202002:1 площадь уточненная; сведения о правах отсутствуют.

Земельный участок с кадастровым номером 66:63:0202002:1 является смежным с многоконтурным земельным участком 66:3:0000000:3858(9) (не 66:63:0202002:208 как указано в вопросе), площадь уточненная; категория – земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование – под сельскохозяйственное использование; вид права - собственность; правообладатель - Свердловская область (дата регистрации 05.11.2014).

Так как местоположение границ земельных участков установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства и по утверждению кадастрового инженера ошибка в сведениях о местоположении таких границ отсутствует, в случае согласия собственника, возможно осуществить раздел земельного участка с кадастровым номером 66:63:0000000:3858 (контур 9) с последующим переводом образованного земельного участка в другую категорию и изменением разрешенного использования.