



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5.

Москва, 127006,

тел./факс (499) 973-24-70

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

25.07.2014 № 10-2387-КА

Саморегулируемые организации в
сфере кадастровой деятельности

(по электронной почте)

О направлении разъяснений
Росреестра и Минэкономразвития
России по некоторым вопросам
кадастрового учета зданий

Уважаемые коллеги!

В целях формирования единых подходов к подготовке технических планов и их рассмотрению, направляем электронный образ поступившего в Минэкономразвития России обращения и электронные образы письма Росреестра и Минэкономразвития России по указанным в обращении вопросам.

- Приложения:
1. Электронный образ обращения на 1 л.
 2. Электронный образ письма Минэкономразвития России от 29.04.2014 № Д23и-1453 на 5 л.
 3. Электронный образ письма Росреестра от 25.06.2014 № 14-исх/07200-ГЕ/14 на 1 л.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев

П.А. Ламза

ГУП РК РГЦ «Недвижимость» просит дать разъяснения по некоторым вопросам, возникающим при выполнении кадастровых работ, а именно:

1. Пункт 6 «Количество этажей здания» раздела «Характеристики здания» в техническом плане здания заполняется в соответствии с приказом №403 от 01 сентября 2010 г. «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке», письма от 20.03.2013 № ОГ-Д23-1426 Министерства экономического развития Российской Федерации «Об определении количества этажей и этажности и критериях отнесения зданий к объектам индивидуального жилищного строительства», однако при наличии в здании цокольного, мансардного, других типов этажей возникает вопрос, каким образом, должен быть заполнен этот пункт: числом или каким либо иным способом с указанием типа этажа? Например в здании есть цокольный этаж, первый этаж, мансардный этаж, подвал, в графе «Количество этажей здания» указывать: «4» или «подвал, цокольный этаж, 1, мансардный этаж». Соответственно такой же вопрос и по декларации об объекте недвижимости: «4-«количество-этажей,-в-том-числе-подземных» как заполнять данную графу-правильно указывать: «4» или «подвал, цокольный этаж, 1, мансардный этаж»

2. При выполнении полевых работ по изготовлению технического плана здания, выяснилось что здание частично разрушено, а именно: отсутствует кровля, часть стен, перекрытия. Возможна ли постановка такого здания на кадастровый учет, при наличии правоустанавливающих документов?

3. При подготовке технического плана здания, заказчик предоставил разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 1990 года, в котором отсутствуют такие характеристики как: материал стен и количество этажей здания. Проектная документация отсутствует, подготовить декларацию не представляется возможным, внести изменения в разрешение на ввод в эксплуатацию так же не представляется возможным. Возможна ли подготовка технического плана здания на основании разрешения на ввод в эксплуатацию, в котором отсутствует часть сведений, необходимых для заполнения технического плана и с обоснованием этого в заключении кадастрового инженера.





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

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

29.04.2014 № 2234-1453

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На вх. № Д23-1175 от 31 марта 2014 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение в пределах своей компетенции и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

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

1. В соответствии с пунктом 19 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) вносятся такие дополнительные сведения об объекте недвижимости, как количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения).

На основании статьи 22 Закона о кадастре документом, необходимым для осуществления кадастрового учета здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства является технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на учет такого объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений, за исключением кадастрового учета в связи с изменением указанных в пункте 15 или 16 части 2 статьи 7 Закона о кадастре сведений о таком объекте недвижимости) или копия разрешения на ввод объекта

капитального строительства в эксплуатацию (при постановке на учет или учете изменений такого объекта капитального строительства).

Согласно части 8 статьи 41 Закона о кадастре сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта таких объектов недвижимости. В случае отсутствия данных документов соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, и для созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а для бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Форма технического плана здания и Требования к подготовке технического плана (далее - Требования) утверждены приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403.

Сведения о количестве этажей здания (в том числе подземных) согласно пункту 42 Требований вносятся в соответствующие строки графы «3» таблицы «Характеристики здания» на основании документов, указанных в пункте 12 Требований. При отсутствии подземных этажей здания в соответствующей строке проставляется знак «-» (прочерк).

Согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. № 37, под этажностью следует понимать количество надземных этажей, в том числе технического этажа, мансардного, а также цокольного этажа, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем 2 м. При этом под количеством этажей следует понимать количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный.

Таким образом, Требованиями не предусмотрено текстовое описание этажей в техническом плане здания и предполагается их количественное указание. Исходя из примера, указанного в обращении, о наличии в здании подвала, цокольного, первого и мансардного этажей в таблице «Характеристики здания» в строках «количество этажей здания» необходимо указывать «4», «в том числе подземных» - «2».

Указание текстового описания в реквизите «Техническое описание объекта недвижимости» декларации также не предусмотрено Formой декларации об объекте недвижимости и Требованиями к подготовке декларации об объекте недвижимости, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 г. № 628, в связи с чем при наличии подвала, цокольного, первого и мансардного этажей в строке «количество этажей, в том числе подземных» декларации необходимо указывать значение «4».

2. Виды объектов недвижимости, подлежащих государственному кадастровому учету, установлены частью 5 статьи 1 Закона о кадастре.

Согласно частям 1, 2 статьи 41 Закона о кадастре:

технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ГКН, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в ГКН сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер;

в техническом плане указываются сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки его на учет, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет такого объекта недвижимости, сведения о части или частях такого объекта недвижимости в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей такого объекта недвижимости, новые необходимые для внесения в ГКН сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений такого объекта недвижимости.

В отношении разрушенных объектов недвижимости кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения такого объекта недвижимости с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования соответствующего объекта в связи с его гибелью или уничтожением (статья 42 Закона о кадастре), и изготавливает акт обследования объекта недвижимости в соответствии с Formой акта обследования и Требованиями к подготовке акта обследования, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 г. № 627.

Таким образом, Законом о кадастре не предусмотрена возможность осуществления государственного кадастрового учета разрушенных объектов недвижимости.

Вместе с тем полагаем, что если технический план оформляется в отношении частично разрушенного здания, то сведения о таком здании в техническом плане указываются на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов согласно пункту 12 Требований (разрешения на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации или технического паспорта здания).

При отсутствии указанных документов сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании декларации. В этом случае декларация в соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре является неотъемлемой частью состава приложения к техническому плану.

Вместе с тем в случае если подготовка и выдача разрешительной документации (разрешения на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации) предусмотрена действующим законодательством, технический план должен быть подготовлен на основании указанных документов.

Согласно пункту 49 Требований раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется в том числе в иных случаях, когда по мнению кадастрового инженера необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ.

При этом Законом о кадастре не предусмотрено внесение в ГКН каких-либо особых характеристик в отношении частично разрушенных объектов недвижимости (например, процент (степень) разрушения сооружения).

Учитывая положения пункта 49 Требований, необходимо указывать соответствующие сведения о частичном разрушении здания, установленные при выполнении кадастровых работ, в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана.

Также необходимо отметить, что решение о внесении сведений в ГКН о ранее учтенном здании, сооружении, объекте незавершенного строительства или помещении, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, может быть принято органом кадастрового учета на основании в том числе заявления заинтересованного лица, к которому прилагаются правоустанавливающие документы на ранее учтенный объект недвижимости (пункт 20 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. № 42 (далее – Порядок).

3. В соответствии с пунктами 19, 20 части 2 статьи 7 Закона о кадастре в ГКН вносятся такие дополнительные сведения об объекте недвижимости, как количество

этажей, в том числе подземных этажей (при наличии этажности у здания или сооружения), если объектом недвижимости является здание или сооружение, а также материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание.

Пунктом 42 Требований установлено внесение сведений в строки графы «З» таблицы «Характеристики здания» технического плана на основании документов, указанных в пункте 12 Требований, о количестве этажей здания (в том числе подземных), а также о материале наружных стен здания (например, кирпич, бетон, прочий камень, деревянный, деревянно-каменный, металлический, прочий).

При этом возможность отсутствия сведений в техническом плане о материале наружных стен здания, а также количестве этажей здания (при наличии этажности) Требованиями не предусмотрена.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 12 Требований для подготовки технического плана возможно использование иных документов, предусмотренных федеральными законами, копии которых, заверенные подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера, также включаются в состав приложения.

Учитывая положения пункта 12 Требований, в случае, если проектная документация, разрешение на ввод в эксплуатацию здания или технический паспорт здания не содержат сведений о количестве этажей и материале наружных стен, необходимых для внесения в технический план такие сведения могут быть внесены на основании иных дополнительных документов. Копии таких документов в соответствии с пунктом 12 Требований необходимо включать в качестве приложений к техническому плану, а также в соответствии с пунктом 49 Требований приводить дополнительное обоснование результатов кадастровых работ в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

В.А. Яцкий



**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

25.06.2014 № 14-исх/07200-ГЕ/14

на № _____ от _____

Руководителям (и.о. руководителей)
территориальных органов Росреестра

Директору ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Директорам (и.о. директоров)
филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра»
по субъектам Российской Федерации

О направлении писем

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения!

относительно порядка внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о количестве этажей, в том числе подземных (при наличии этажности у здания или сооружения), если объектом недвижимости является здание или сооружение, писем Росреестра от 21.04.2014 № 14-исх/04485-ГЕ/14, а также Минэкономразвития России от 29.04.2014 № Д23и-1453 (далее - Письмо).

Дополнительно по пункту 2 Письма отмечаем.

Полагаем, что, если в разделе «Характеристики здания» технического плана здания указаны сведения о фактических характеристиках здания, а в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана здания приведено соответствующее обоснование кадастрового инженера, в том числе сведения о частичном разрушении здания, в государственный кадастр недвижимости подлежат внесению сведения о фактических характеристиках здания, в том числе в случае, когда в приложении (разрешении на ввод здания в эксплуатацию или проектной документации, техническом паспорте здания или декларации, составленной и заверенной правообладателем здания) указаны иные сведения о характеристиках здания.

Приложение: на 11 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова