

**НП «НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

**Некоммерческое партнерство
«Национальное объединение
саморегулируемых организаций
в сфере кадастровой деятельности»**

123458 г. Москва, ул. Таллинская, д.32. к.3, оф.10
e-mail: zao_mk@mail.ru; www.ki-rf.ru

Исх. № *61/08/2014* от *08.08* 2014 г.

Заместителю Министра
экономического развития РФ

П.Э.Королеву

Уважаемый Павел Эдуардович!

В связи с многочисленными обращениями, поступающими в адрес НП «Национальная палата кадастровых инженеров», в отношении подготовки технических планов и последующей постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости, в целях установления единообразия выполнения кадастровых работ просим дать разъяснения относительно следующих вопросов.

1) Каков порядок постановки на государственный кадастровый учет части здания, сооружения, помещения в случае, если заказчик кадастровых работ предоставил технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013 года в отношении такой части или имеет правоустанавливающий (правоудостоверяющий) документ, где в качестве объекта вещного права выступает часть здания, сооружения или помещения?

2) Возможно ли подготовить технический план помещения и поставить на государственный кадастровый учет машино-место в случае, если в качестве ограждающих конструкций использована сетка-рабица?

3) Какие объекты можно отнести к строениям и сооружениям вспомогательного использования в соответствии с п.3 ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации?

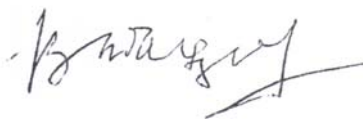
4) Кто вправе обращаться в орган кадастрового учета с заявлением о государственном кадастровом учете изменений нежилого здания в случае, если

право на такое здание отсутствует и зарегистрированы вещные права на нежилые помещения, расположенные в данном здании?

5) Кто вправе составлять и заверять декларацию об объекте недвижимости, предусмотренную ч.8 ст.41 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в отношении помещения, образованного путем раздела (объединения и т.п.) исходного помещения. На исходное помещение (на исходные помещения) право собственности зарегистрировано. Какой документ должен быть указан в данном случае в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» в декларации?

6) При постановке на государственный кадастровый учет линейных объектов в сведениях о земельных участках, на которых они расположены, указываются, в том числе, земельные участки, под и над которыми проходят сооружения (но на которых отсутствуют конструктивные элементы сооружения). При регистрации права на такие объекты недвижимости органы регистрации требуют предоставлять правоустанавливающие документы на земельные участки, в том числе, на которых отсутствуют конструктивные элементы сооружения. Просим разъяснить правомерность требования органа регистрации прав правоустанавливающих документов на такие земельные участки?

Директор



В.В. Тихонов

**НП «НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

Заместителю Министра
экономического развития России
П.Э.Королеву

**Некоммерческое партнерство
«Национальное объединение
саморегулируемых организаций
в сфере кадастровой деятельности»**

123458 г. Москва, ул. Таллинская, д.32,

к.3, оф.10 Тел: 8 (499) 198- 70 - 00

e-mail: ki-rf@ya.ru; сайт: ki-rf.ru

Исх. № 62/101/2014 от 8 августа 2014 г.

На № _____ 2014 г.

Уважаемый Павел Эдуардович!

В связи с многочисленными обращениями, поступающими в адрес НП «Национальная палата кадастровых инженеров», по вопросу использования при подготовке технического плана предусмотренных ч.8 ст.41 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» документов, полагаем необходимым обратиться за разъяснениями в целях их последующего использования при осуществлении кадастровых работ.

1. Согласно ч.8 ст.41 Закона о кадастре сведения о помещении, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в котором расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в котором расположено помещение, а также изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение. 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.

Согласно п.13 приказа Минэкономразвития России от 29.11.2010 №583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке» сведения о помещении указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в котором находится помещение, проектной документации здания или сооружения, в котором находится помещение, изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания или сооружения, в котором находится помещение.

Согласно п.32 приказа Минэкономразвития России от 29.11.2010 №583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке» графическая часть технического плана помещения оформляется на основе поэтажного плана, являющегося частью проектной документации, графической части технического паспорта здания (или сооружения), сведения о которых указаны в разделе «Исходные данные».

При отсутствии указанных документов в целях оформления графической части технического плана кадастровым инженером по результатам выполненных измерений от руки чернилами или пастой синего цвета изготавливается внесштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления Плана этажа либо Плана здания (сооружения). Указанный чертеж (копия чертежа) включается в состав Приложения.

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 №698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию». При этом в отношении помещений разрешение на ввод объекта в эксплуатацию содержит информацию только в случае жилых помещений (раздел III Объекты жилищного строительства). Таким образом, в отношении нежилых помещений разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не содержит какой-либо информации. Данное обстоятельство рассматривается отдельными территориальными подразделениями органа кадастрового учета как основание для приостановления по причине нарушения п.13 приказа Минэкономразвития России от 29.11.2010 №583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке»: представленные документы-основания для оформления технического плана помещения не содержат сведений об уникальных характеристиках помещения. *Вправе ли орган кадастрового учета принимать подобные решения, если указанные выше положения действующего законодательства не содержат ограничений использования разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.*

2. В целях подготовки технического плана для последующей постановки на государственный кадастровый учет помещения заказчик кадастровых работ предоставил разрешение на ввод в эксплуатацию, проектную документацию и подготовленный до 1 января 2013 года технический паспорт на здание, в котором находится помещение. При натурном обследовании здания кадастровым инженером было выявлено, что произведена перепланировка помещения. *Какой документ в качестве документа-основания для подготовки технического плана должен использоваться кадастровым инженером, если принимать во внимание, что:*

- разрешение на ввод здания в эксплуатацию не содержит сведений о характеристиках помещения;

- проектная документация и технический паспорт содержат сведения о помещении, отличные от фактических;

- использование декларации на объект недвижимости не допускается по причине наличия всех вышеуказанных документов.

Какие сведения о помещении должен указывать кадастровый инженер в случае отличия фактических характеристик помещений от характеристик, указанных в документах-основаниях (по документу или по факту)?

Вправе ли орган кадастрового учета принимать решение о приостановлении осуществления кадастрового учета по причине отличия указанных в техническом плане фактических параметров помещения от параметров, указанных в документах-основаниях при наличии в разделе «Заключение кадастрового инженера» информации о проведенной перепланировке помещения?

Входит ли в обязанности кадастрового инженера проведение натурального обследования объекта кадастровых работ в целях установления соответствия фактических параметров объекта недвижимости параметрам, указанным в документах-основаниях?

3. В соответствии с п.16 приказа Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке» сведения о здании, за исключением сведений о местоположении здания на земельном участке, указываются

в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания, разрешения на ввод здания в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания... Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения о здании указываются в техническом плане на основании декларации. Аналогичным образом формируется технический план на сооружение.

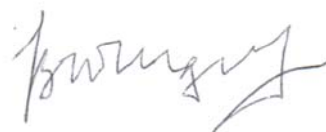
Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию начали выдаваться с введением в действие Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ. До принятия данного нормативного акта при вводе объекта в эксплуатацию использовались другие документы (Акты о приемке объекта в эксплуатацию). В связи с изложенным, *возможно ли подготовить технический план здания (сооружения), введенного в эксплуатацию до введения в действие Градостроительного Кодекса РФ, на основании декларации на объект недвижимости, предусмотренной ч.8 ст.41 Закона о кадастре? Вправе ли орган кадастрового учета принимать решения о приостановления по причине использования в данном случае декларации на объект недвижимости?*

4. *Какой документ-основание для подготовки технического плана здания (сооружения) подлежит использовать кадастровому инженеру в случае, если на объект кадастровых работ отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, проектная документация и технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013 г., а объект недвижимости не относится к объектам, сведения о котором могут быть указаны на основании декларации об объекте недвижимости, предусмотренной ч.8 ст.41 Закона о кадастре? При этом право собственности на объект недвижимости признано на основании решения суда.*

5. В соответствии с п.13 Приказа Минэкономразвития России от 29.11.2010 №583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке» сведения о помещении указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в котором находится помещение, проектной документации здания или сооружения, в котором находится помещение, изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания или сооружения, в котором находится помещение.

Какой документ-основание для подготовки технического плана помещения в многоквартирном доме подлежит использовать кадастровому инженеру в случае, если у собственника такого помещения отсутствует изготовленный до 01.01.2013 технический паспорт на объект, а застройщик при передачи помещения не предоставил ему копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и (или) копию проектной документации? Органы местного самоуправления отказывают в предоставлении гражданам и юридическим лицам копий проектной документации и разрешений на ввод объекта в эксплуатацию. Кроме того, в разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию зачастую указывается строительный адрес объекта, отличный от официально присвоенного.

Директор
НП «национальная палата кадастровых инженеров»



В.В. Тихонов