

Особенности государственного кадастрового учета и подготовки технических планов объектов строительства, помещений, машино-мест

В соответствии с положениями Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ, приказов Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953, от 1 марта 2016 г. № 90

Санкт-Петербург, май 2017 г.

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации:**
- Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:
- ...
- технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

(пункт 12 части 3, введен в действие с 13 июля 2015 г. в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 252-ФЗ)

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации:**
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для
 - постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства,
 - внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

(часть 10)

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации:**
- Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

(часть 10.1)

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 19 Закона № 218-ФЗ:**
- Орган государственной власти, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, ..., уполномоченные на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, **в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) ... в электронной форме.**

(часть 1)

Создание, реконструкция ОКС

Учетно-регистрационные процедуры

Пункт 1 части 3 статьи 14	- ГКУ и ГПП одновременно
Пункт 1 части 5 статьи 14	- ГКУ без одновременной ГПП

Заявители

Пункт 1 части 1 статьи 15	- собственник ЗУ - лицо, которому участок предоставлен для строительства
Пункт 1 части 2 статьи 15, часть 1 статьи 19	- уполномоченные на принятие решений о вводе в эксплуатацию ОГВ, ОМСУ, организации

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 40:**
- Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные **здание или сооружение** осуществляются **на основании:**
- **разрешения на ввод** соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию
- и
- **правоустанавливающего документа на земельный участок**, на котором расположен такой объект недвижимости.

(часть 10)

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 40:**
- ГКУ и ГРП на **объект незавершенного строительства** осуществляются на основании
- **разрешения на строительство такого объекта** и
- **правоустанавливающего документа** на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

(часть 10)

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 40:**
- **ГКУ и ГРП на созданные здание, сооружение**, на объект незавершенного строительства в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства, осуществляются **одновременно с ГКУ и (или) ГРП заявителя на такой земельный участок**, за исключением случая, предусмотренного частью 10 статьи 40.

(часть 1)

Особенности подготовки технического плана при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 24:**
- Сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, указываются в ТП **на основании** представленной заказчиком **проектной документации** таких объектов недвижимости, за исключением сведений о
- **местоположении** таких объектов недвижимости на земельном участке,
- **площади здания или сооружения,**
- **площади застройки сооружения.**

(часть 8)

Особенности подготовки технического плана при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 24:**
- При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности **визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства** для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на ЗУ (контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), **допускается использование исполнительной документации**, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

(часть 8)

Особенности подготовки технического плана при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 71:**
- В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимого имущества сведения о здании или сооружении (за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимого имущества на земельном участке и об их площади, площади застройки) **указываются в техническом плане также на основании** представленного заказчиком кадастровых работ **технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 г.**

(часть 1)

Особенности подготовки технического плана при создании, реконструкции ОКС

Статья 71:

- В случае отсутствия разрешения на строительство на объект незавершенного строительства, проектной документации на объект незавершенного строительства сведения о таком объекте недвижимого имущества, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимого имущества на земельном участке, указываются в техническом плане также на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимого имущества, изготовленного до 1 января 2013 года.

(часть 2)

Особенности подготовки технического плана при создании, реконструкции ОКС

Статья 71:

- При отсутствии указанных в статье 24 документов сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте указываются в техническом плане также на основании утвержденного в установленном федеральным законом порядке акта о приемке в эксплуатацию соответствующих объектов (за исключением:
 - сведений о местоположении здания, сооружения на земельном участке и об их площади, о площади застройки,
 - сведений о площади и местоположении помещения, машино-места в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения).

(часть 4)

Особенности подготовки технического плана при создании, реконструкции ОКС

Статья 71:

- В случае, если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством о градостроительной деятельности не предусматривалось представление технического плана* объекта недвижимости, сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте указываются в техническом плане также на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением
 - сведений о местоположении здания, сооружения на земельном участке, об их площади, о площади застройки,
 - сведений о площади и местоположении помещения или машино-места в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения.

(часть 5)

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС

Статья 40:

- Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, **для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство**, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании:
 - технического плана таких объектов недвижимости и
 - правоустанавливающего документа на земельный участок, или документа, подтверждающего возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

(часть 10)

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС

Статья 70:

- В срок до 2020 года документом, являющимся основанием для осуществления ГКУ и (или) ГРП на объекты недвижимости, в том числе земельные участки, относящиеся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны РФ организаций, имуществу органов федеральной службы безопасности, и содержащим описание такого объекта недвижимости, на основании которого сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане или межевом плане, является декларация о таком объекте недвижимости. (часть 5)
- Форма данной декларации, требования к ее заполнению, состав включаемых в нее сведений установлены приказом МЭР от 21.03.2016 № 157.

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС

Статья 70:

- Особенности, установленные частью 5 статьи 70, применяются при осуществлении ГКУ и (или) ГРП на объекты недвижимости, созданные до дня вступления в силу постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность". (часть 6)

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС

- Декларация составляется и заверяется (подписывается) лицом, использующим земельный участок, или его представителем для обеспечения осуществления до 2020 года ГКУ и (или) ГРП собственности Российской Федерации на относящиеся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций земельный участок, предоставленный до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации.
(п. 2 Требований к заполнению декларации об объектах недвижимости, в том числе о земельных участках, относящихся к имуществу Вооруженных Сил РФ и подведомственных Министерству обороны РФ организаций, и состав включаемых в нее сведений, утв. приказом МЭР от 21.03.2016 № 157)

Особенности ГКУ при создании, реконструкции объектов ИЖС

- **Статья 70:**
 - До 1 марта 2018 года основаниями для ГКУ и (или) ГРП на объект ИЖС, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на объект ИЖС, создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения ЛПХ (на приусадебном земельном участке), являются только
 - технический план указанных объектов ИЖС и
 - правоустанавливающий документ на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты ИЖС.
- (часть 7)

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 70:**
 - В данном случае сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ
 - разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо
 - разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона (в случае, если проектная документация не изготавливалась).
- (часть 7)

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации:**
 - Объекты индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;
- (пункт 1 части 2)

Особенности ГКУ при создании, реконструкции ОКС (сооружения)

- **Пункт 23 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений":**
 - **сооружение** - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;
- (пункт 1 части 2)

Особенности подготовки технического плана сооружения

- Требованиями к подготовке технического плана установлены особенности в отношении сооружений, расположенных в нескольких кадастровых кварталах (линейных):
 - технический план оформляется в виде одного документа, содержащего сведения
 - в отношении всего сооружения,
 - в отношении каждой части сооружения, расположенной в определенном кадастровом округе (далее - условная часть линейного сооружения).
- (пункт 18)

Особенности подготовки технического плана сооружения

- в наименовании разделов "Описание местоположения объекта недвижимости", "Характеристики объекта недвижимости" технического плана линейного сооружения, заполняемых в отношении соответствующей условной части сооружения, указывается обозначение такой условной части сооружения в виде номера кадастрового округа, в котором расположена такая условная часть.;

(пункт 18)

Особенности подготовки технического плана сооружения

- В разделе "Характеристики объекта недвижимости", оформленном в отношении условной части линейного сооружения, указываются сведения, описывающие исключительно условную часть линейного сооружения, при этом **наименование раздела дополняется указанием обозначения условной части линейного объекта**, расположенной в соответствующем кадастровом округе.;

(пункт 41)

Особенности подготовки технического плана сооружения

- В разделе "Характеристики объекта недвижимости" указывается **кадастровые номера земельных участков**, на которых или под которыми расположено сооружение,
 - в отношении всего линейного сооружения **и**
 - в отношении каждой условной части линейного сооружения (номер кадастрового округа, кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположена условная часть линейного сооружения);

(подпункт 4 пункта 43)

Особенности подготовки технического плана сооружения

- В разделе "Характеристики объекта недвижимости" указывается:
 - адрес здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС) виде на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра.

(подпункт 7 пункта 43)

Особенности подготовки технического плана сооружения

- В случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса здания, сооружения, помещения, объекта не завершенного строительства, присвоенного в порядке, установленном **до вступления в силу постановления** Правительства РФ от 19 ноября 2014 г. № 1221 "Об утверждении правил присвоения, изменения и аннулирования адресов", адрес здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства вносится в технический план **на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления**, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости.

(подпункт 7 пункта 43)

Особенности подготовки технического плана сооружения

- Документ, подтверждающий присвоение адреса объекту недвижимости:
 - реквизиты документа указываются в реквизите "1" раздела "Исходные данные";
 - копия включается в состав Приложения.

(подпункт 7 пункта 43)

Особенности подготовки технического плана сооружения

- При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса сооружения заполняется строка "Местоположение объекта недвижимости", в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение сооружения с указанием:
 - слов "Российская Федерация",
 - наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования,
 - населенного пункта (город, село),
 - улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) –
- при наличии, номера сооружения, в том числе с учетом сведений, содержащихся в документах, указанных в пункте 20 Требований;

(подпункт 7 пункта 43)

Особенности подготовки технического плана сооружения

- В строке "Дополнение местоположения объекта недвижимости" указываются сведения о местоположении сооружения, в случае если оно не указано в структурированном в соответствии с ФИАС виде.
- В отношении линейного сооружения, а также линейного сооружения, незавершенного строительством, указывается
 - наименование субъектов Российской Федерации,
 - муниципальных образований,
 - населенных пунктов, на территории которых располагается такое линейное сооружение;

(подпункт 7 пункта 43)

Особенности подготовки технического плана сооружения

- Назначение сооружения в техническом плане указывается с учетом групп (подгрупп) видов назначений сооружений, которые применяются исключительно в целях оформления технического плана в случае, если в указанных в пункте 20 Требований документах отсутствуют сведения о назначении сооружения.
- Назначение сооружения указывается в соответствии с подгруппой видов назначения сооружений, например:
 - «1.1. сооружение электроэнергетики»,
 - «7.8. сооружение связи».

(пункт 44)

Особенности подготовки технического плана сооружения

- При отсутствии в указанном пункте Требований подгруппы вида назначения сооружения, соответствующей фактическому назначению такого сооружения, сооружение может быть отнесено к группе видов назначения сооружений, например:
 - "2) сооружение машиностроительного производства",
 - "4) сооружение лесной промышленности".
- При отсутствии в указанном пункте Требований вида назначения сооружения, соответствующего фактическому назначению сооружения, в строке "8" раздела "Характеристики объекта недвижимости" указывается "иное сооружение". При этом в скобках указывается фактическое назначение сооружения.

(пункт 44)

Особенности подготовки технического плана сооружения

- Раздел "Заключение кадастрового инженера" оформляется кадастровым инженером в виде связного текста.
- Заключение кадастрового инженера подлежит обязательному включению в состав технического плана в отношении линейного сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе;
- В случае подготовки технического плана линейного сооружения в разделе "Заключение кадастрового инженера" указываются сведения о количестве условных частей линейного сооружения, номерах кадастровых округов, в которых они расположены.

(подпункт 4 пункта 11, подпункт 7 пункта 43, пункт 50)

Особенности подготовки технического плана сооружения

- В разделе "Заключение кадастрового инженера" отражается информация, о том, что
 - адрес, присвоенный сооружению по сведениям, предоставленным оператором ФИАС, не совпадает с адресом земельного участка, в границах которого расположено такое сооружение,
 - в случаях включения сооружения в состав единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса.

(подпункт 4 пункта 11, подпункт 7 пункта 43, пункт 50)

ГКУ и ГРП единого недвижимого комплекса

Статья 46 часть 1:

- ГКУ и ГРП собственности на единый недвижимый комплекс (ЕНК) осуществляются:
 - 1) в связи с завершением строительства объектов недвижимости, **если в соответствии с проектной документацией** предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса;
 - 2) в связи с объединением нескольких указанных в статье 133.1 ГК объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в ЕГРН и права на которые зарегистрированы в ЕГРН, по заявлению их собственника.

Статья 133.1. ГК РФ (введена Федеральным законом от 02.07.2013 г. № 142-ФЗ)

- Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться **единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически**, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), **либо расположенных на одном земельном участке**, если в ЕГРН зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.
- К единым недвижимым комплексам **применяются правила о неделимых вещах.**

Особенности подготовки технического плана единого недвижимого комплекса

Статья 24 часть 16:

- Технический план единого недвижимого комплекса содержит также **информацию обо всех входящих в состав такого комплекса зданиях и (или) сооружениях.**
- Состав сведений о ЕНК:
 - статья 8 Закона № 218-ФЗ,
 - подраздел 3.7. Порядка ведения ЕГРН (утв. приказом от 16.12.2015 г. № 943),
 - пункт 34 Требований к тех.плану (утв. приказом от 18.12.2015 № 953): контур ЕНК = совокупности контуров входящих в него объектов.

Особенности подготовки технического плана единого недвижимого комплекса

Пункт 16 Требований 953:

- В состав технического плана, подготовляемого в результате кадастровых работ в связи с созданием ЕНК, в том числе из учтенных в ЕГРН объединенных единым назначением зданий, сооружений, неразрывно связанных физически или технологически, либо расположенных на одном земельном участке, изменением сведений о ЕНК, образованием либо изменением части (частей) ЕНК наряду с разделами, указанными в пункте 11 Требований, включаются следующие разделы:
 - 1) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
 - 2) характеристики объекта недвижимости;
 - 3) сведения о части (частях) объекта недвижимости (при необходимости);
 - 4) заключение кадастрового инженера с обоснованием наличия неразрывной физической или технологической связи между включаемыми в единый недвижимый комплекс зданиями, сооружениями;
 - 5) Схема;
 - 6) Приложение.

Особенности подготовки технического плана единого недвижимого комплекса

Пункт 16 Требований 953:

- В технический план ЕНК, подготовленный в связи с завершением строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как одного объекта, также включаются **содержащие сведения в отношении каждого входящего в состав ЕНК объекта недвижимости разделы** (далее - блок разделов технического плана ЕНК):
 - Исходные данные;
 - Сведения о выполненных измерениях и расчетах;
 - Описание местоположения объекта недвижимости;
 - Характеристики объекта недвижимости;
 - Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении;
 - Сведения о (части) частях объекта недвижимости;
 - Заключение кадастрового инженера (при необходимости);
 - Схема геодезических построений;
 - Схема;
 - Чертеж;
 - План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения;
 - Приложение (при необходимости).

Особенности подготовки технического плана единого недвижимого комплекса

Пункт 16 Требований 953:

- Количество блоков разделов технического плана ЕНК должно соответствовать количеству включаемых в его состав зданий и (или) сооружений.
- Наименование каждого раздела в блоке разделов технического плана ЕНК должно содержать сведения о порядковом номере и виде объекта недвижимости в соответствии с реквизитом "б" раздела "Исходные данные", содержащего сведения о ЕНК, (например, "Исходные данные (N 1 здание)").
- Блоки разделов технического плана ЕНК включаются в технический план ЕНК последовательно в соответствии с порядковыми номерами таких объектов недвижимости в реквизите "б" раздела "Исходные данные", содержащего сведения о ЕНК.

Особенности подготовки технического плана единого недвижимого комплекса

- **Пункты 16, 20 Требований 953:**
- В технический план ЕНК,готавливаемый в связи с созданием ЕНК, блоки разделов технического плана ЕНК в отношении учтенных в ЕГРН зданий, сооружений не включаются.
- В технический план ЕНК,готавливаемый в связи с изменением сведений о ЕНК, включаются блоки разделов ТП ЕНК
 - в отношении изменяемых учтенных в ЕГРН зданий, сооружений или
 - в отношении включаемых в состав ЕНК учтенных в ЕГРН зданий, сооружений взамен исключаемых из него зданий, сооружений.
- Сведения о ЕНК, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 46 Закона, указываются в ТП на основании представленной заказчиком проектной документации такого ЕНК, за исключением сведений о
 - местоположении входящих в состав такого комплекса зданий, сооружений на земельном участке
 - площади здания или сооружения и площади застройки сооружения.

Особенности подготовки технического плана единого недвижимого комплекса

- **Пункт 33 Требований 953:**
- В реквизите "6" раздела "Исходные данные" указываются сведения об объектах недвижимости, входящих в состав ЕНК. Заполняется при подготовке технического плана в отношении ЕНК. В блоке разделов технического плана ЕНК реквизит "6" раздела "Исходные данные" не заполняется.
 - В графе "1" реквизита "6" раздела "Исходные данные" указывается порядковый номер объекта недвижимости, входящего в состав ЕНК.
 - В графе "2" реквизита "6" раздела "Исходные данные" указывается вид объекта недвижимости (здание, сооружение), входящего в состав единого недвижимого комплекса.
 - В графе "3" реквизита "6" раздела "Исходные данные" указывается кадастровый номер объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса, в случае если сведения о таком здании, сооружении содержатся в ЕГРН.

Особенности подготовки технического плана единого недвижимого комплекса

- **Пункт 50 Требований 953:**
- Раздел "Заключение кадастрового инженера" оформляется кадастровым инженером в виде связного текста.
- В случае подготовки технического плана ЕНК в разделе "Заключение кадастрового инженера" такого технического плана указываются сведения, характеризующие ЕНК, в том числе в случаях, если ЕНК является таковым, поскольку совокупность составляющих его объединенных единым назначением зданий, сооружений неразрывно связана технологически, указываются сведения о содержании такой технологической связи.

Особенности ГКУ многоквартирных домов

- **Статья 40:**
- При осуществлении **государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно** осуществляется **государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых помещений (квартир)**
 - **нежилых помещений**, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме,
 - **машино-мест.**
- Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется. (части 4, 5)

Особенности ГКУ многоквартирных домов

- **Статья 24:**
- Технический план многоквартирного дома в обязательном порядке содержит также полученную по результатам кадастровых работ информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме. (часть 15)

Особенности подготовки технического плана для ГКУ многоквартирных домов

- **Пункт 19 Требований 953:**
- При подготовке технического плана в результате выполнения кадастровых работ в отношении многоквартирного дома используются также выписки из ЕГРН о жилых и нежилых помещениях, машино-местах, расположенных в таком многоквартирном доме (при наличии в ЕГРН таких сведений).

Особенности подготовки технического плана для ГКУ многоквартирных домов

- **Пункт 9 Требований 953:**
- В случае подготовки технического плана в отношении многоквартирного дома в состав технического плана здания включается раздел **"Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении"**.
- **Пункт 47 Требований 953:**
- Раздел "Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении" **содержит последовательно сведения о характеристиках каждого помещения, машино-места в здании, сооружении, за исключением случая, указанного в пункте 32* Требований, и заполняется в отношении всех помещений в здании, сооружении.**

Особенности подготовки технического плана для ГКУ многоквартирных домов

Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Кадастровый номер либо ранее присвоенный государственный учетный номер помещения, машино-места (кадастровый, инвентарный или усредненный номер)	
2	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение, машино-место	
3	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	
4	Адрес помещения, машино-места	
	Местоположение помещения, машино-места	
	Дополнение местоположения помещения, машино-места	
5	Назначение помещения	
6	Вид (виды) разрешенного использования помещения	
7	Площадь помещения, машино-места (P), м ²	

Особенности подготовки технического плана для ГКУ многоквартирных домов

- **Пункт 32 Требований 953:**
- Реквизит "5" раздела "Исходные данные" заполняется при подготовке технического плана в связи с созданием здания, сооружения в случае, если помещения, машино-места, расположенные в таком здании, сооружении на момент подготовки такого технического плана учтены в ЕГРН.
- При этом раздел "Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении" в отношении таких помещений, машино-мест в техническом плане здания, сооружения не заполняется.

Особенности подготовки технического плана для ГКУ многоквартирных домов

- **Подпункт 4 пункта 47 Требований 953:**
- 4) назначение помещения (жилое или нежилое).
- **Дополнительно:**
 - для нежилых помещений, предназначенных для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении - помещений вспомогательного использования, указываются слова "помещение вспомогательного использования";
 - для нежилых помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, указываются слова "общее имущество в многоквартирном доме";
 - для жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, дополнительно указывается вид жилого помещения "квартира", "комната (в квартире)".

Особенности ГКУ помещений при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 40:**
- **ГКУ всех помещений**, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, может быть осуществлен:
 - при **одновременном осуществлении ГКУ и ГРП собственности на созданные здание, сооружение**, в случае представления заявителем технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для ГКУ помещений;
 - при представлении **заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в ЕГРН**, и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для ГКУ помещений

(часть 3)

Особенности ГКУ помещений при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 40:**
- При ГРП собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется ГР доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем.

(часть 5)

Особенности ГКУ помещений при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 40:**
- **ГКУ помещений в связи с изменением их характеристик** или вновь созданных или образованных помещений, расположенных в здании, сооружении, **в результате реконструкции которых изменены параметры здания, сооружения** (изменено количество этажей, площадь, высота, произведена надстройка, перестройка, расширение), осуществляется **одновременно с ГКУ изменений характеристик таких реконструированных здания, сооружения** в случае, если в отношении указанных помещений ранее был осуществлен ГКУ.

(часть 6)

Особенности ГКУ помещений при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 41:**
- При прекращении права на здание, сооружение, зарегистрированного в ЕГРН, государственная регистрация права в отношении всех помещений, машино-мест в таких здании, сооружении должна быть осуществлена одновременно, при этом такие здание, сооружение с государственного кадастрового учета не снимаются.

(часть 5)

Особенности ГКУ помещений при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 41:**
- В случае, если все помещения и машино-места в здании, сооружении находятся в собственности одного лица, такое лицо вправе обратиться с заявлением о прекращении права собственности на все помещения и машино-места с одновременной государственной регистрацией права собственности на такие здание, сооружение.

(часть 6)

Особенности подготовки технического плана при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 24:**
- Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их 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 которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию,
 - проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место,
 - проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

(часть 10)

Особенности подготовки технического плана при создании, реконструкции ОКС

- **Статья 71:**
- В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимого имущества сведения о помещении, машино-месте, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимого имущества в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения и его площади, указываются в техническом плане также на основании представленных заказчиком кадастровых работ
 - технического паспорта помещения, машино-места, изготовленного до 1 января 2013 года, или
 - изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место.

(часть 3)

Особенности ГКУ помещений

- **Статья 41:**
- В случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки (жилых) помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки ГКУ и ГРП осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

(часть 1)

Особенности подготовки технического плана для ГКУ помещений

■ Статья 24:

- Местоположение помещения устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения на плане здания или сооружения либо на плане соответствующей части здания или сооружения.

(часть 6)

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ

■ Пункт 1 статьи 130 ГК дополнен абзацем*:

■ «К недвижимым вещам относятся

- жилые и нежилые помещения, а также
- предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.»;

*Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступил в силу с 1 января 2017 г.

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ

■ Статья 1 Градостроительного кодекса дополнена пунктом 29:

- «29) **машино-место** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.»

Особенности ГКУ машино-мест

■ Статья 40:

- ГКУ **всех** машино-мест в здании, сооружении осуществляется:
- при **одновременном осуществлении ГКУ и ГРП собственности на созданные здание, сооружение** в случае представления заявителем технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета машино-мест;
- при **представлении заявления собственником здания** или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в ЕРН, и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для ГКУ машино-мест.

(часть 3.1)

Особенности ГКУ машино-мест

■ Статья 40:

- ГКУ машино-мест в связи с изменением их характеристик или вновь созданных или образованных машино-мест, расположенных в здании, сооружении, **в результате реконструкции которых изменены параметры здания, сооружения** (количество этажей, площадь, высота, произведена надстройка, перестройка, расширение), осуществляется **одновременно с ГКУ изменений характеристик таких реконструированных здания, сооружения в случае, если в отношении указанных машино-мест ранее был осуществлен ГКУ.** (часть 6)

Особенности ГКУ машино-мест

■ Статья 41

- В случае ... изменения границ смежных машино-мест ГКУ и ГРП осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости. (часть 1)
- При разделе машино-мест или при изменении границ между смежными машино-местами не допускается образование машино-места **площадью, не соответствующей установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к размерам** машино-места.

(часть 1.1)

Особенности ГКУ машино-мест

- **Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792:**
- Минимально допустимые размеры 5,3 x 2,5 м (=13,25 кв. м)
- Максимально допустимые размеры 6,2 x 3,6 м (=22,36 кв. м)

Особенности ГКУ машино-мест

- **Статья 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ:**
- Объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия установленным минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-мест) и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ, признается машино-местом.
- Границы указанного объекта недвижимости признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям, установленным Законом № 218-ФЗ (в редакции Закона № 315-ФЗ).

(часть 1)

Особенности ГКУ машино-мест

- **Статья 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ:**
- Правообладатель объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, вправе подать в орган регистрации прав заявление об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями Закона № 218-ФЗ (в редакции Закона № 315-ФЗ).

(часть 2)

Особенности ГКУ машино-мест

- **Статья 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ:**
- В случае, если до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ в ЕГРП были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, каждый участник общей долевой собственности вправе:
 - осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места в соответствии с требованиями Закона № 218-ФЗ (в редакции Закона № 315-ФЗ),
 - зарегистрировать право собственности на машино-место.

(часть 3)

Особенности ГКУ машино-мест

- **Статья 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ:**
- Для выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение и регистрации права собственности на машино-место согласие иных участников долевой собственности не требуется, если участник общей долевой собственности представит в орган регистрации прав
 - соглашение всех собственников или
 - решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

(часть 3)

Особенности ГКУ машино-мест

- **Статья 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ:**
- До прекращения права общей долевой собственности на помещение собственник машино-места, образованного в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ:
 - имеет право пользования имуществом, оставшимся после выдела машино-места и необходимым для прохода или проезда к машино-месту, и
 - несет бремя содержания такого имущества в объеме, существовавшем до выдела машино-места, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

(часть 4)

Особенности ГКУ машино-мест

- **Статья 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ:**
- Общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются объекты, образованные в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, **прекращается со дня выдела в натуре доли последним участником долевой собственности и регистрации им права собственности на машино-место.**
- **Имущество, оставшееся после выдела долей** из общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, а также регистрации прав на машино-места и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, **является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест.** (часть 5)

Особенности подготовки технического плана машино-мест

- **Статья 24 Закона № 218-ФЗ:**
- Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения - на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места. (часть 6.1)

Особенности подготовки технического плана машино-мест

- **Статья 24 Закона № 218-ФЗ:**
- Границы машино-места
 - определяются проектной документацией здания, сооружения и
 - обозначаются или закрепляются, в том числе путем нанесения на поверхность пола разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами)
 - лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо
 - обладателем права на машино-место.
- Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования. (часть 6.2)

Особенности подготовки технического плана машино-мест

- **Статья 24 Закона № 218-ФЗ:**
- Границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения
 - расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола (далее - специальные метки), до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части),
 - а также расстояний между характерными точками границ машино-места. (часть 6.1)

Части зданий, сооружений, помещений

Учетно-регистрационные процедуры (статья 14):	
Пункт 4 части 3	- ГКУ и ГР ограничений одновременно
Пункт 3 части 5	- ГКУ без одновременной ГР ограничений
Заявители:	
Пункт 5 части 1 статьи 15	- собственник объекта - лицо, в пользу которого ...
Пункт 3 части 2 статьи 15	- собственник объекта - лицо, в пользу которого ..., если ФЗ не предусмотрена ГР ограничения, обременения
Часть 1 статьи 51	одна из сторон договора аренды

Особенности ГКУ частей зданий, сооружений, помещений

- **Статья 44 часть 5:**
- Если в аренду передается часть здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в ЕГРН, в частности блок-секция, подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции и/или комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), ГКУ такой части здания или сооружения осуществляется **одновременно с ГР договора аренды** на такую часть здания или сооружения без соответствующего заявления.
- В случае передачи в **аренду части здания** или сооружения **ГР прекращения права на здание или сооружение и снятие таких здания или сооружения с ГКУ не осуществляются.**

Государственный кадастровый учет в связи с прекращением ОКС и помещений

Учетно-регистрационные процедуры (статья 14):

- Пункт 3 части 3 - ГКУ и ГРП одновременно, если в ЕГРН зарегистрированы права
- Пункт 2 части 5 - ГКУ без ГРП, если права не зарегистрированы в ЕГРН

Заявители (статья 15):

- Пункт 4 части 1 - собственник объекта, если в ЕГРН зарегистрированы права
- Пункт 2 части 2 - собственник объекта, если права не зарегистрированы в ЕГРН

Особенности ГКУ при прекращении ОКС и помещений

Статья 40:

- При снятии с ГКУ и (или) ГР прекращения прав на здание, сооружение в связи с прекращением их существования **одновременно** осуществляются снятие с ГКУ и ГР прекращения прав **на все помещения и машино-места** в таких здании, сооружении.
- Снятие с ГКУ объекта незавершенного строительства в связи с прекращением его существования осуществляется одновременно с ГР прекращения прав на него.

(часть 7)

Особенности ГКУ при прекращении ОКС и помещений

Статья 40:

- Снятие с ГКУ **объекта незавершенного строительства** и ГР прекращения прав на этот объект, если ГКУ и ГРП в отношении него были осуществлены ранее, осуществляются **одновременно с ГКУ созданных в результате завершения строительства** этого объекта здания, сооружения или всех помещений либо машино-мест в них и государственной регистрацией прав на них.

(часть 8)

Особенности ГКУ при прекращении ОКС и помещений

Статья 41:

- Снятие с ГКУ и ГР прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости.

(часть 3)

Статья 23. Требования к акту обследования

- Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает
 - прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо
 - прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых они были расположены, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение или такое машино-место было расположено.

Приказ Минэкономразвития России от 20 ноября 2015 г. № 861

- «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке»
- Акт подготавливается на основании:
 - сведений, полученных в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости
 - с учетом сведений ЕГРН, а также иных документов,
 - подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости или
 - являющихся основанием для сноса объекта недвижимости.

Приказ Минэкономразвития России от 20 ноября 2015 г. № 861

- Указанные документы, за исключением документов, содержащих сведения ЕГРН, включаются в состав приложения к Акту.
- В случае отсутствия в составе Приложения соответствующих документов в строке "Заключение кадастрового инженера" должна быть приведена причина их неиспользования.

85

Приказ Минэкономразвития России от 20 ноября 2015 г. № 861

- В реквизит "Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования" вносятся сведения о наименовании и реквизитах документов, использованных при подготовке Акта, в том числе следующих:
 - 1) решения ОИВ субъекта РФ или муниципального образования о признании объекта недвижимости в установленном законом порядке ветхим или аварийным, а также в случае возведения объектов недвижимости ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, на землях автомобильных дорог, в придорожных полосах и резервных зонах с нарушением установленного порядка использования этих земель, при нарушении норм действующего природоохранного законодательства и в других случаях;

Приказ Минэкономразвития России от 20 ноября 2015 г. № 861

- документа, подтверждающего изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка с находящимися на данном земельном участке объектами недвижимости, подлежащими сносу;
- документа, подтверждающего развитие застроенной территории, на которой расположен объект недвижимости, подлежащий сносу;
- иных документов, на основании которых принято решение об осуществлении сноса (демонтажа) в случае принудительного изъятия объекта недвижимости у собственника;
- 2) проектная документация объекта капитального строительства (за исключением проектной документации линейных объектов) в случае сноса или демонтажа объекта капитального строительства, его частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства;

Приказ Минэкономразвития России от 20 ноября 2015 г. № 861

- 3) решения собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства о сносе объекта недвижимости в случае добровольного сноса объекта;
- 4) документы органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования, подтверждающие факт стихийных бедствий или других чрезвычайных ситуаций в случае прекращения существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с гибелью такого объекта недвижимости либо прекращения существования помещения в связи с гибелью здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью части здания или сооружения, в пределах которых такое помещение было расположено, по причинам, не зависящим от воли собственника такого объекта недвижимости;
- 5) иные документы, установленные законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Благодарю за внимание!