

Добрый день, уважаемые коллеги!

В своем сегодняшнем выступлении хотелось бы остановиться на некоторых вопросах, касающихся изменения практики в осуществлении государственного кадастрового учета.

В начале хочу довести до вас информацию о подготовке технических планов и осуществление государственного кадастрового учета не изолированных или не обособленных помещений.

Согласно части 7 статьи 27 Закона о кадастре орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на государственный кадастровый учет помещения, в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Помещение в соответствии с пунктом 14 части 2 статьи 2 от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Строительная конструкция, согласно пункту 14 части 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ, это часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

При этом в законодательстве отсутствуют определение понятий «изолированность» и «обособленность» помещения. Вместе с тем, исходя из комплексного анализа норм законодательства, можно сделать вывод, что помещение считается:

обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями;

изолированным, если отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение.

Жилым помещением согласно части 2 статьи 15 Жилищного кодекса признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)

В соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме,

обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой, согласно части 4 статьи 16 Жилищного кодекса, признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 62 Жилищного кодекса не могут быть самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Таким образом, комнаты, не имеющие общих, ограничивающих данные комнаты, строительных конструкций, не могут быть учтены как одно помещение.

Согласно приказу Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» коридор, как часть помещения, являющаяся средством сообщения с прочими комнатами в помещении, независимо от ширины и освещенности должен учитываться как нежилое помещение.

Учитывая изложенное, для государственного кадастрового учета помещения в качестве жилого такое помещение должно отвечать критериям изолированности, для государственного кадастрового учета помещения в качестве нежилого такое помещение должно удовлетворять критерию обособленности в соответствии с техническими правилами и нормами.

Если на государственный кадастровый учет представляются документы в отношении помещения, имеющего назначение «жилое», и данное помещение обособлено, но не изолировано, то, принимается решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета такого помещения по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 27 Закона о кадастре. Если представляются документы в отношении помещения имеющего назначение – «нежилое», и данное помещение обособленно строительными конструкциями, но не изолировано, то основания для принятия решения об отказе в осуществлении

государственного кадастрового учета такого помещения, предусмотренные частью 7 статьи 27 Закона о кадастре, отсутствуют.

Данная позиция подтверждена письмом Минэкономразвития России от 24.02.2014 № Д23и-501.

Далее полагаю необходимым довести до вас информацию о действующем в настоящее время порядке постановки на государственный кадастровый учет многоквартирного дома.

Согласно п. 4.1 ч. 4 ст. 25 Закона о кадастре, при постановке на учет многоквартирного дома необходимо осуществлять постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме).

Однако действующая форма технического плана здания не позволяет одновременно отразить сведения о многоквартирном доме и помещениях в нем.

Таким образом, технический план многоквартирного дома не содержит информацию, необходимую для осуществления кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

До внесения изменений в нормативные правовые акты, устанавливающие форму и требования к подготовке технического плана здания, для целей государственного кадастрового учета многоквартирного дома и помещений в нем необходимо представление технического плана здания и технических планов помещений, расположенных в таком многоквартирном доме. В указанном случае государственный кадастровый учет многоквартирного дома и помещений в нем будет осуществляться одновременно.

В случае если, в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о многоквартирном доме, но содержатся сведения о части помещений, расположенных в этом многоквартирном доме, необходимо одновременно предоставить технический план здания и технические планы помещений, государственный кадастровый учет которых не осуществлен.

4

Дополнительно сообщаем, что с 30.06.2014 вступает в силу приказ Минэкономразвития РФ от 25.02.2014 № 86 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2010 № 403», которым внесены изменения в требования к подготовке технического плана здания.

Так, в соответствии с п.44 требований в случае, если государственный кадастровый учет квартиры в многоквартирном доме осуществлен в установленном Законом о кадастре порядке, в строке «1» раздела «Характеристики помещений в многоквартирном доме» указывается кадастровый номер помещения.

При этом, учитывая, что в действующей форме технического плана здания указанный раздел отсутствует, предлагаем информацию о ранее поставленных на государственный кадастровый учет помещениях в многоквартирном доме отражать в разделе «Заключение кадастрового инженера».

И в завершении считаю необходимым остановиться на вопросе возможности использования декларации об объекте недвижимости при подготовке технических планов.

В соответствии с частью 1 статьи 41 221-ФЗ технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ГКН, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или 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.

При этом, частью 8 статьи 41 Закона о кадастре предусмотрено, что сведения об объекте недвижимости могут быть указаны в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем соответствующего объекта недвижимости, только в случае отсутствия иных документов, указанных в части 8 статьи 41 Закона о кадастре.

Аналогичные положения установлены отдельными приказами Минэкономразвития России, устанавливающими требования к подготовке технических планов объектов капитального строительства.

При этом необходимо отметить следующее.

В соответствии с частью 10 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ 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.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации (часть 1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ).

Исходя из изложенного, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию требуется во всех случаях, когда строительство, реконструкция объекта капитального строительства осуществлялись в соответствии с разрешением на строительство.

Частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлены случаи, при которых выдача разрешения на строительство не требуется.

В соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона РФ от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданные физическим или юридическим лицам до введения в действие Градостроительного кодекса РФ, признаются действительными.

Кроме того, Постановлением Правительства РФ от 01.03.2013 № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», вступившем в силу с 12.03.2013, установлено, что документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, является технический план, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Закона о кадастре.

6

В случае, если разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано уполномоченным органом до 12 марта 2013 г., то подготовка технического плана должна осуществляться на основании, в том числе проектной документации и (или) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В случае, если разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано после 12 марта 2013 г., то технический план может быть подготовлен на основании проектной документации. Повторное изготовление технического плана на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в данном случае не требуется.

Таким образом, если действующим законодательством не предусмотрена выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, подготовка проектной документации, отсутствует технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013 года, то технический план может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости.

Также декларация может являться основанием для подготовки технического плана на бесхозяйные объекты и объекты право собственности, на которые признано в судебном порядке. При этом решение суда необходимо включать в состав технического плана.

В связи с изложенным, в случае, если представленный технический план объекта недвижимости, в отношении которого должно быть принято решение о вводе в эксплуатацию, подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, будет приниматься о приостановлении осуществления кадастрового учета по причине несоответствия представленных документов по форме и содержанию требованиям Закона о кадастре.

Данная позиция подтверждена письмом Минэкономразвития России от 29.11.2013 № ОГ-Д23-15744.

Спасибо за внимание!