

Алгоритм действий

Больше месяца прошло с введения на территории Пензенской области нового Порядка осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости». Об изменениях требований к документам, необходимым для осуществления государственного кадастрового учета, мы попросили рассказать директора Пензенского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», руководителя регионального подразделения НП «Кадастровые инженеры» Владимира ФОМИНА.

Для государственного учета здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства или для учета изменений этих объектов (кроме учета изменений адреса объекта, назначения здания, назначения помещения, назначения сооружения, наименования сооружения) необходим технический план. Их подготовке осуществляют организации технической инвентаризации (БТИ) и кадастровые инженеры.

В тоже время, проведение технической инвентаризации и изготовление по ее итогам технического паспорта, будет и в дальнейшем проводиться аккредитованными БТИ в соответствии с действующим законодательством по заявлениям граждан и юридических лиц для их нужд.

Стоит отметить, что до 30 ноября 2012 года для осуществления государственного учета вместо технического плана заявитель вправе представить технический паспорт.

Технический план вместе с заявлением может быть представлен в орган кадастрового учета, как в виде бумажного, так и в виде электронного документа (через портал Росреестра www.portal.rosreestr.ru).

Для снятия объекта с учета в орган кадастрового учета должен быть представлен Акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта учета, который оформляется БТИ или кадастровым инженером.

Учет изменений адреса объекта осуществляется на основании копии документа, подтверждающего в соответствии с законодательством присвоение (изменение) адреса объекту учета (акт органа государственной власти или органа местного самоуправления о присвоении адреса объекту). Представление технического плана не требуется.

Учет изменений назначения здания, назначения помещения, назначения сооружения, наименования сооружения осуществляется на основании копии документа, подтверждающего в со-

ответствии с федеральным законом изменение назначения здания, назначения или сооружения, наименования сооружения. Представление технического плана в данном случае также не требуется.

Следует отметить, что

ответственный документ в подлиннике.

С 1 сентября 2012 года кадастровые паспорта объектов учета предоставляются органом кадастрового учета — Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пензенской области. Вместе с



Владимир ФОМИН:

Основой системы учета фондов были и останутся организации технической инвентаризации (БТИ), где работают профессионалы и сосредоточен солидный архивный материал. Властям всей уровней сегодня важно понять разницу между кадастровой деятельностью и технической инвентаризацией, целесообразностью технического учета и регулярного технического обследования строений, как составной и неотъемлемой части правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда

верность копии документов должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. Однако, верность копии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления вместо засвидетельствования в нотариальном порядке может быть заверена печатью и подписью уполномоченного должностного лица указанного органа. Вместе с тем, копия соответствующего документа не требуется в случае, если заявитель или его представитель лично представляет соответствующую

тем в случае, если на государственную регистрацию прав будет представлен кадастровый паспорт, выданный БТИ, в рамках проведения правовой экспертизы государственный регистратор должен запросить актуальные сведения Единого государственного реестра (ЕГР). При расхождении сведений Единого государственного реестра и сведений, содержащихся в кадастровом паспорте объекта учета, выданном БТИ, государственная регистрация приостанавливается.

Принципиальным отличием создаваемой системы учета от ранее действовавшей, заключается в следующем:

— создается единая учетная система, объединяющая в себя информацию о земельных участках и объектах капитального строительства, связь объектов с земельными участками будет устанавливаться путем определения координат характерных точек контура объектов капитального строительства;

— каждому объекту недвижимости, сведения о котором будут внесены в ЕГР, а с 1 января 2013 года в единый государственный кадастр объектов недвижимости будет присвоен не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер, именуемый кадастровым номером;

— в качестве новой характеристики объектов капитального строительства появится его кадастровая стоимость — тем самым создаются условия для изменения системы налогообложения недвижимости.

Нововведения касаются лишь вновь созданных объектов, а также технический учет которых или государственная регистрация прав на которые не осуществлена. Ранее проинвентаризированные объекты, на которые имеются выданные до вступления в силу Порядка кадастровые паспорта или технические паспорта, являются ранее учтенными объектами недвижимости. Сведения о ранее учтенных объектах недвижимости, находящиеся в архивах БТИ, включены в государственный кадастр недвижимости. В отношении ранее учтенных объектов недвижимости производить иные дополнительные мероприятия для осуществления государственного кадастрового учета производить не требуется.

В целях подготовки технического плана заказчик кадастровых работ должен предоставить в БТИ или кадастровому инженеру один из документов — основания для проведения кадастровых работ.

Для подготовки технического плана здания:

- разрешение на ввод здания в эксплуатацию;
- проектная документация;
- технический паспорт здания;
- декларация;

Для подготовки технического плана сооружения:

- разрешение на ввод сооружения в эксплуатацию;
- проектная документация;
- технический паспорт сооружения;
- декларация.

Для подготовки технического плана помещения:

- проектная документация на здание (сооружение);
- технический паспорт помещения;
- декларация.

Для подготовки технического плана объекта незавершенного строительства:

- проектная документация;
- технический паспорт объекта незавершенного строительства;
- декларация.

Для подготовки Акта обследования, подтверждающего прекращение существования объекта учета:

- сведения государственного кадастра недвижимости (кадастровый паспорт объекта учета);
- иные документы (при наличии), подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости.

При подготовке технического плана для государственного учета здания, сооружения, объекта незавершенного строительства заказчик предоставляет кадастровую выписку о земельном участке, в границах которого расположено соответствующее здание, сооружение, объект незавершенного строительства или кадастровый план соответствующей территории.

При подготовке технического плана для учета изменений этих объектов заказчик предоставляет кадастровый паспорт объекта учета.

При подготовке Акта обследования заказчик предоставляет кадастровый паспорт объекта учета и иные документы (при наличии), подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости.

БТИ и кадастровые инженеры могут самостоятельно запрашивать кадастровую выписку о земельном участке, кадастровый план соответствующей территории, кадастровый паспорт объекта учета по заявлению и с согласия заказчика кадастровых работ оплатить эти услуги.

Порядок и размеры оплаты за изготовление технического плана регулируются положениями договора на выполнение кадастровых работ между заказчиком и исполнителем работ на основании смет или прейскуранта цен.

ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» ОКАЗЫВАЕТ НАСЕЛЕНИЮ СЛЕДУЮЩИЕ СЛУГИ:

- Техническая инвентаризация, кадастровые работы, межевание.
- Подготовка проекта переустройства (перепланировки).
- Рыночная оценка объектов недвижимости.
- Юридическое сопровождение оформления сделок.
- Изготовление справок, выписок, планов из архива БТИ.

Предприятие представлено во всех районах Пензенской области. Центральный офис в Пензе расположен на ул. Карпинского, 12 (тел. 48-05-16). Режим работы понедельник — суббота с 8.00 до 17.00 (перерыв с 13.00 до 14.00). Подробности на <http://r58.rosin.ru> или bti.pp.