



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Тюменской области**

ул. Киевская, 78, г. Тюмень, 625048
тел.: (3452) 68-94-10, 28-21-04, факс: (3452) 68-94-24

e-mail: fgu72@u72.rosreestr.ru
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/720443001

10.10.2014 № 14-29/14-6675-ОИ
На № _____ от _____

Генеральному директору
саморегулируемой организации
некоммерческое партнерство
«Тюменское партнерство кадастровых
инженеров»

С.Н. Исакову

Уважаемый Сергей Николаевич!

На поступившее в адрес филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Тюменской области (далее – филиал) письменное обращение от 16.09.2014 № 87 (вх. от 17.09.2014 № 14-28/14-5990), сообщаем следующее.

В отношении первого вопроса, указанного в письменном обращении, полагаем возможным пояснить следующее.

Согласно части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

В соответствии с частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 6 Требований к определению площади здания, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2011 № 531, установлено, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных

для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. К площади помещений вспомогательного использования относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

Учитывая изложенное, гараж не является помещением вспомогательного использования, и его площадь не включается в общую площадь жилого здания.

В протоколах совещания с представителями кадастровых инженеров от 23.04.2014 № 3-КИ, от 21.05.2014 № 4-КИ даны разъяснения по вопросам порядка осуществления государственного кадастрового учета жилого (индивидуального) дома с гаражом и постановка на государственный кадастровый учет встроенного нежилого помещения (гаража) в жилом (индивидуальном) доме.

Если помещение бани имеет общие конструктивные элементы (стены) с жилым домом и используется для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, то ее площадь включается в общую площадь жилого здания.

В случае если баня не имеет общих конструктивных элементов (стен) и разделена с жилым домом (например хозяйственной постройкой), то это отдельно стоящее здание, которое, в случае необходимости, подлежит постановке на государственный кадастровый учет как отдельное здание.

В отношении второго вопроса, указанного в письменном обращении, полагаем возможным пояснить следующее.

В случае, если секции представляют собой совокупность отдельных зданий (в т.ч. имеют разные присвоенные адреса), то государственный кадастровый учет таких зданий осуществляется в отношении каждого здания отдельно на основании соответствующего заявления о постановке на государственный кадастровый учет и документов, необходимых для такого учета.

В соответствии с частью 4.1. статьи 25 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), орган кадастрового учета при постановке на учет многоквартирного дома осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме).

В случае, если секции представляют собой одно здание, то при вводе в эксплуатацию каждой следующей секции необходимо вносить изменения в поставленный на государственный кадастровый учет многоквартирный дом (т.е. ранее введенную секцию). В целях внесения в государственный кадастр недвижимости изменений в сведения о таком здании в орган кадастрового учета представляется заявление о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости и документы, необходимые для такого учета.

При этом, в соответствии с частью 1 статьи 20 Закона о кадастре, от имени собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением о кадастровом учете вправе обратиться их представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников.

В результате обсуждения данного вопроса коллегиально принято решение:

- СРО Некоммерческое партнерство «Тюменское партнерство кадастровых инженеров» (Костарева И.М.) подготовить письмо в адрес Министерства экономического развития Российской Федерации с целью получения разъяснений о том, какие лица вправе обращаться в орган кадастрового учета с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета изменений многоквартирного дома, ввод в эксплуатацию которого осуществляется посекционно.

В отношении третьего вопроса, указанного в письменном обращении, полагаем возможным пояснить следующее.

В соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка» (далее – Требования), в редакции, действующей с 30.06.2014, не предусмотрена возможность исправления опечаток, внесения приписок в межевой план.

Таким образом, с 30.06.2014 исправления в межевом плане не допускаются. При поступлении документов в составе межевого плана, в которых содержатся исправления, орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления кадастрового учета объекта недвижимости (земельного участка) на основании пункта 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре.

В отношении четвертого вопроса, указанного в письменном обращении, полагаем возможным пояснить следующее.

Часть 1 ст. 39 Закона о кадастре определяет, что местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом о кадастре порядке обязательному согласованию с заинтересованными лицами в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Предметом указанного в части 1 статьи согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка.

Таким образом, согласование местоположения границы земельного участка, смежной с границей земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или в государственной собственности до ее разграничения и не предоставленного гражданам в пожизненное наследуемое владение, а также гражданам или юридическим лицам (за исключением муниципальных учреждений, казенных предприятий) в постоянное (бессрочное) пользование либо в аренду на срок более чем пять лет, проводится с органом местного самоуправления или государственной власти. При этом в состав приложения межевого плана должен быть включен документ, подтверждающий полномочия представителя органа государственной власти или местного самоуправления (нотариально удостоверенная доверенность либо акт органа местного самоуправления или государственной

власти, уполномочивающий лицо на выполнение соответствующих действий по согласованию местоположения границ).

Данная позиция подтверждена письмом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.10.2011 № ОГ-Д23-1683.

В отношении пятого вопроса, указанного в письменном обращении, полагаем возможным пояснить следующее.

В протоколе совещания с представителями кадастровых инженеров от 21.05.2014 № 4-КИ даны разъяснения по вопросу заполнения реквизитов «Правообладатель объекта недвижимости» и «Правоустанавливающие документы на объект недвижимости» в декларации об объекте недвижимости, в том числе, когда правообладателями являются несколько лиц.

В соответствии с частью 1 статьи 20 Закона о кадастре, от имени собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением о кадастровом учете вправе обратиться их представитель, уполномоченный на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников.

Форма и требования к подготовке декларации об объекте недвижимости утверждены Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 13.12.2010 № 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке» (далее – Приказ от 13.12.2010 № 628).

В соответствии с пунктом 2 Приказа от 13.12.2010 № 628, декларация составляется и заверяется правообладателем объекта недвижимости или его представителем в отношении здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства.

Требованиями Приказа от 13.12.2010 № 628 не предусмотрено заполнение декларации об объекте недвижимости представителем собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, уполномоченным решением общего собрания собственников помещений.

Таким образом, в случае отсутствия на ранее построенный двух-, четырехквартирный дом документов, предусмотренных статьей 41 Закона о кадастре, технический план изготавливается на основании декларации об объекте недвижимости, составленной всеми собственниками помещений (либо их представителем на основании нотариально удостоверенной доверенности). В разделе «Правоустанавливающие документы на объект недвижимости» в отношении каждого такого собственника указываются реквизиты правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на помещение.

В отношении шестого вопроса, указанного в письменном обращении, полагаем возможным пояснить следующее.

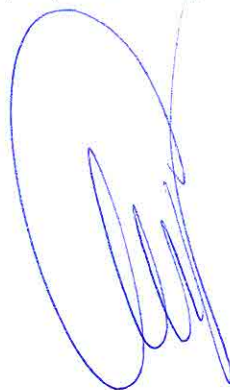
Кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществляется в соответствии с требованиями Закона о кадастре.

Форма и требования к подготовке технического плана помещения утверждены приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.11.2010 № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке» (далее – Требования Приказа от 29.11.2010 № 583).

В соответствии с пунктом 3 Требований Приказа от 29.11.2010 № 583, предусмотрена возможность составления технического плана в отношении помещения, представляющего собой совокупность нескольких изолированных (обособленных) и смежных помещений.

Исходя из указанных требований возможен учет нескольких изолированных помещений, расположенных на одном этаже, являющихся смежными, не связанными друг с другом и имеющих выход в места общего пользования (например, в общежитии несколько смежных, т.е. имеющих общие стены комнат, на одном этаже, не связанных друг с другом, выходящих в общий коридор).

Директор филиала



О.А. Шипитько