

Письмо

от 04.12.2013

№ ОГ-Д23-15858

О некоторых вопросах, связанных с подготовкой документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета помещений, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

1. В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) государственный кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 10 – 21, 25 – 29 части 2 статьи 7 Закона о кадастре сведений об объекте недвижимости.

Если сведения и документы о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе государственного земельного кадастра, в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации или иной имеющейся в распоряжении органа кадастрового учета документации о таком ранее учтенном объекте недвижимости, данные сведения и документы включаются в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) при обращении заинтересованного лица с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на указанный объект недвижимости и представленного таким лицом, или на основании документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права собственности на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления или органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в орган кадастрового учета по его запросам (часть 7 статьи 45 Закона о кадастре).

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, сведения о вещных правах на объект недвижимости в случае, если указанные права не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), отражаются в записи об объекте недвижимости при внесении в ГКН сведений о ранее учтенном земельном участке в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 45 Закона о кадастре.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, в отношении ранее учтенного земельного участка, сведения о котором внесены в ГКН, сведения о правах могут быть внесены в государственный кадастр недвижимости:

- в порядке исправления технической ошибки – если сведения о правах такого земельного участка содержатся в документе, на основании которого сведения о земельном участке внесены в ГКН, но отсутствуют в ГКН;
- в результате государственной регистрации ранее возникшего права в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав

на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) – если сведения о правах такого земельного участка отсутствуют в документе, на основании которого сведения о земельном участке внесены в ГКН. (Согласно части 3 статьи 7 Закона о кадастре общедоступные сведения о правах, содержащиеся в ЕГРП, считаются внесенными в ГКН).

Исходя из комплексного анализа норм действующего законодательства, в случае аннулирования и исключения из ГКН сведений об объекте недвижимости, в отношении которого осуществлена государственная регистрация права, возможен следующий порядок действий:

- обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка и межевым планом (в качестве основы для подготовки межевого плана может быть использован межевой план, подготовленный в отношении аннулированного и исключенного из ГКН земельного участка). При этом земельному участку будет присвоен новый кадастровый номер, а кадастровый номер аннулированного и исключенного из ГКН земельного участка будет указан в качестве ранее присвоенного кадастрового номера;

- обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с двумя заявлениями: о государственной регистрации прекращения права собственности на аннулированный и исключенный из государственного кадастра недвижимости земельный участок (с «прежним» кадастровым номером); о государственной регистрации права собственности на «новый» земельный участок (сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости). При этом в качестве правоустанавливающих документов на «новый» земельный участок могут быть представлены документы, на основании которых ранее было зарегистрировано право собственности на исключенный из государственного кадастра недвижимости земельный участок.

В дополнение сообщаем, что, учитывая положения пункта 2 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, восстановление сведений об аннулированном и исключенном из государственного кадастра недвижимости земельном участке с тем же кадастровым номером, возможно на основании соответствующего решения суда об обязанности органа, осуществляющего государственный кадастровый учет, восстановить сведения о земельном участке с ранее присвоенным ему кадастровым номером.

2. Перечень и вид документов, выдаваемых органом кадастрового учета в случае принятия соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета, определен частью 2 статьи 23 Закона о кадастре.

При необходимости получения сведений ГКН об объекте недвижимости в ином виде, такие сведения могут быть запрошены в порядке, установленном статьей 14 Закона о кадастре.

3. В случае образования двух и более объектов недвижимости в результате преобразования объекта или объектов недвижимости представляются одно заявление о государственном кадастровом учете всех одновременно образуемых объектов недвижимости и необходимые для их государственного кадастрового учета документы. Постановка на государственный кадастровый учет всех таких образуемых объектов недвижимости осуществляется одновременно (часть 1 статьи 24 Закона о кадастре).

Согласно пункту 3 части 1 статьи 22 Закона о кадастре при постановке на государственный кадастровый учет помещения необходимым для государственного кадастрового учета документом является технический план помещения.

При этом технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного (образуемого) помещения (пункт 10 Требований к подготовке технического плана

помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583, далее – Требования к техническому плану помещения).

4. В соответствии с частью 2.1 статьи 25 Закона о кадастре орган кадастрового учета снимает с государственного кадастрового учета часть земельного участка, сведения о которой внесены в ГКН в соответствии с частью 9 статьи 47 Закона о кадастре, в случае снятия с учета здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с прекращением их существования.

При этом представлять заявление о государственном кадастровом учете изменений земельного участка в связи со снятием с государственного кадастрового учета части земельного участка не требуется.

По мнению Департамента недвижимости, положения части 2.1 статьи 25 Закона о кадастре также могут применяться в отношении занятых объектами недвижимого имущества частей земельных участков, сведения о которых внесены в ГКН до вступления в силу Закона о кадастре, при условии, что на такие части земельных участков не распространяются ограничения (обременения) вещных прав.

5. По вопросу согласования местоположения границ земельных участков в порядке, предусмотренном частью 3.1. статьи 25 Закона о кадастре, позиция Департамента недвижимости изложена в письме от 16 октября 2013 г. № ОГ Д23-15044 (размещено на официальном сайте Минэкономразвития России).

6. В соответствии с Законом о кадастре осуществляется государственный кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (часть 5 статьи 1 Закона о кадастре).

Постановка на государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществляется на основании соответствующего заявления и технического плана (часть 2 статьи 16, пункт 3 части 1 статьи 22 Закона о кадастре).

Согласно части 4.1 статьи 25 Закона 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).

Технический план многоквартирного дома содержит информацию, необходимую для осуществления кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме (часть 11 статьи 41 Закона о кадастре).

Форма и требования к подготовке технического плана здания утверждены приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 (далее – Приказ № 403). Однако, действующая форма технического плана здания не позволяет одновременно отразить сведения о многоквартирном доме и помещениях в нем.

Позиция Департамента недвижимости, по вопросу подготовки технического плана многоквартирного дома до внесения соответствующих изменений в Приказ № 403 изложена в письме от 29 ноября 2013 г. № ОГ-Д23-15744 (размещено на официальном сайте Минэкономразвития России по адресу: <http://www.economy.gov.ru/minec/references/faq/>).

В зависимости от назначения помещения, различают жилые помещения и нежилые помещения (пункт 16 части 2 статьи 7 Закона о кадастре). Видами жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, являются квартира, комната (пункт 17 части 2 статьи 7 Закона о кадастре).

Государственный кадастровый учет изменений объекта недвижимости в связи с изменением назначения помещения и вида жилого помещения осуществляется в соответствии с частями 2, 3 статьи 16, пунктами 3, 10 части 1 статьи 22 Закона о кадастре.

7. Согласно части 5 статьи 25 Закона о кадастре после государственной регистрации права собственности на здание или сооружение допускается снятие с учета помещения, расположенного в таком здании или сооружении, на основании заявления собственника здания или сооружения либо его представителя и необходимых для кадастрового учета документов. Этим собственником или его представителем может быть представлено в орган кадастрового учета заявление о снятии с учета одного, одновременно двух и более либо всех принадлежащих этому собственнику помещений в таком здании или сооружении.

Учитывая, что государственная регистрация права носит заявительный характер, при государственной регистрации права в порядке, предусмотренном статьями 25, 25.3 Закона о регистрации, заявитель самостоятельно определяет вид объекта регистрации права (здание, помещение в здании).

Таким образом, если собственник всех помещений в здании (сооружении) принимает решение о регистрации права на здание (сооружение), то в результате такой регистрации у собственника и органа кадастрового учета возникают полномочия, предусмотренные частью 5 статьи 25 Закона о кадастре.

8. В соответствии с частью 7.1 статьи 47 Закона о кадастре кадастровые отношения, возникающие в связи с организацией и проведением XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи и развитием города Сочи как горноклиматического курорта, регулируются Законом о кадастре с учетом установленных Федеральным законом от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» особенностей регулирования таких отношений.

Вопросы возникновения прав на земельные участки и созданные объекты недвижимости, являющиеся олимпийскими объектами урегулированы статьей 17 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

9. Частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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).

В соответствии с пунктом 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» помещение это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

В законодательстве отсутствует определение понятия изолированности и обособленности помещений. Однако, комплексный анализ законодательства позволяет сделать вывод, что под обособленностью понимается наличие стен (перегородок), под изолированностью – возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений.

Изолированность и обособленность помещения определяется кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ.

Стены и перегородки отражаются на плане этажа либо плане здания (сооружения) технического плана помещения на основании проектной документации (пункт 40 Требований к техническому плану помещения).

Обращаем внимание, что частью 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за внесение лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, заведомо ложных сведений в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния.

10. Исправление технических ошибок в ГКН осуществляется в порядке, установленном частями 2, 3 статьи 28 Закона о кадастре.

Минэкономразвития России приняты приказы от 8 ноября 2013 г. № 661 «О порядке и способах направления органом кадастрового учета заявителю или его представителю кадастровой выписки об объекте недвижимости, кадастрового паспорта объекта недвижимости, уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета, об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, решений об отклонении заявления об исправлении технической ошибки, об исправлении технической ошибки, о необходимости устранения кадастровой ошибки в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг» и от 8 ноября 2013 г. № 662 «О порядке представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, заявления об исправлении технической ошибки, в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявлений и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости». В настоящее время указанные приказы находятся на регистрации в Минюсте России.

Позиция Минэкономразвития России, в том числе по вопросу направления решений по технической ошибке в электронном виде до вступления в силу указанных выше приказов, изложена в письме от 27 сентября 2013 г. № 20632-ПК/Д23и (размещено в информационно-справочных системах в сети «Интернет»).

11. Согласно статье 17 Закона о регистрации для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним представление кадастрового паспорта объекта недвижимости не требуется.

При этом не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Законом о кадастре, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом (пункт 1.2 статьи 20 Закона о регистрации).

12, 13. В соответствии с частью 1 статьи 45 Закона о кадастре государственный кадастровый учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе технический учет, осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Закона о кадастре или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 Закона о кадастре особенностей, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с Законом о кадастре (далее – ранее учтенные объекты недвижимости). При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и

сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с Законом о регистрации, также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Исходя из положений статьей 43 Закона о кадастре в переходный период на территории Московской области государственный учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществлялся:

- до 1 сентября 2012 г. в порядке, установленном на день вступления в силу Закона о кадастре нормативными правовыми актами в сфере соответственно осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда (часть 2.1 статьи 43 Закона о кадастре);
- с 1 сентября 2012 г. до 1 января 2013 г. в порядке осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Закона о кадастре к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14 октября 2011 г. № 577 (часть 2.2 статьи 43 Закона о кадастре).

Законом о кадастре предусмотрена возможность внесения в ГКН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости в порядке, предусмотренном частями 3, 6, 7 статьи 45 Закона о кадастре.

При этом согласно пункту 34 Порядка ведения ГКН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. № 42, во внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости может быть отказано в случае отсутствия в представленных документах оснований для внесения в ГКН сведений об объекте недвижимости как о ранее учтенном.

14. Частью 7 статьи 45 Закона о кадастре не установлен срок внесения в ГКН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Вместе с тем, учитывая положения части 3 статьи 17, части 4 статьи 45 Закона о кадастре, по мнению Департамента недвижимости, внесение сведений о ранее учтенном объекте недвижимости осуществляется в течение восемнадцати календарных дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления.

15. Вопрос возможности представления копии разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию вместо технического плана урегулирован частью 7 статьи 47 Закона о кадастре.

16. Согласно Положению о Минстрое России, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, функции по оказанию государственных услуг в сфере строительства, градостроительства отнесены к компетенции Минстроя России.

Исходя из положений статьи 16, пункта 3 части 1 статьи 22 Закона о кадастре, при постановке на государственный кадастровый учет или государственном кадастровом учете изменений объекта капитального строительства копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию может быть:

- представлена заявителем вместе с соответствующим заявлением;
- запрошена органом кадастрового учета в порядке межведомственного информационного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органе местного самоуправления либо уполномоченной организации, выдавших такой документ.

17. Позиция Департамента недвижимости о необходимости проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ и площади исходных земельных участков в целях их последующего преобразования содержится в письмах от 29 ноября 2012 г. № ОГ-Д23-5991, от 20 февраля 2013 г. № ОГ-Д23-650, от 28 февраля 2013 г. № Д23и-493, от 29 августа 2013 г. № ОГ-Д23-4874 (размещены на официальном сайте Минэкономразвития России, в информационно-справочных системах в сети «Интернет»).

18. Учитывая позицию Минэкономразвития России, изложенную в письме от 27 сентября 2013 г. № 20632-ПК/Д23и, по мнению Департамента недвижимости, все документы, подлежащие включению в состав межевого плана в виде электронных образов бумажных документов, оформляются в виде файлов в формате PDF и заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, изготовившего межевой план.

19. В соответствии со статьями 30, 34, 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, осуществляется с предварительной разработкой схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий.

Отнесение земельных участков к определенной Земельным кодексом категории земель и установление вида разрешенного использования земельных участков осуществляется в соответствии с положениями Земельного кодекса, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон о переводе).

20. Согласно части 4 статьи 15 Закона о кадастре перечень и содержание документов, направляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления в орган кадастрового учета в случаях, установленных частями 1 – 3 статьи 15 Закона о кадастре, порядок их направления, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, требования к формату таких документов в электронной форме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Положение об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 18 августа 2008 г. № 618.

Учитывая положения статей 26, 27 Закона о кадастре, несоответствие сведений о местоположении границ земельного участка требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, установленным Законом о кадастре, не является основанием для приостановления или отказа в осуществлении государственного кадастрового учета изменений такого земельного участка в связи с изменением категории земель.

Частью 2 статьи 5 Закона о переводе установлено, что о внесенных изменениях орган кадастрового учета уведомляет заинтересованных правообладателей земельных участков с указанием акта о переводе земель или земельных участков.

21. Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, указываются соответственно в техническом плане, межевом плане.

Таким образом, внесение (изменение) указанных в пунктах 4, 5 части 2 статьи 7 Закона о кадастре сведений ГКН об объекте недвижимости в случаях, указанных в обращении осуществляется органом кадастрового учета на основании сведений содержащихся в техническом плане, межевом плане.