

Вопросы к прямому эфиру 03.02.2022г. (ОКС)

1. Об исправлении реестровых ошибок

Недавно наше СРО направляло кадастровым инженерам письмо с ответами на вопросы. Одним из вопросов была проблема с обоснованием реестровой ошибки, связанной с неверным указанием проемов (окон, дверей). В разъяснениях мы дали рекомендации о необходимости использования технических паспортов и заключений строительно-технической экспертизы, подготовленных организацией, имеющей соответствующие полномочия.

Могли бы Вы подробнее рассказать о том, как возможно обосновать реестровую ошибку, и о требованиях к заключениям строительно-технической экспертизы в подобном случае?

Ответ: Реестровая ошибка – это ошибка, допущенная в документах при государственном кадастровом учете, либо в документах, подготовленных с целью внесения изменений в дополнительные или основные характеристики объекта недвижимости.

Таким образом, при возникновении необходимости обоснования допущенной реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, необходимо в первую очередь провести анализ более ранней технической документации. В случае отсутствия таковой возможно также приложить письмо на официальном бланке органа допустившего такую реестровую ошибку (БТИ) за подписью руководителя, со ссылкой на наличие ошибки в техническом паспорте, подготовленным данной организацией (отсутствие дверных/оконных проемов, ошибочное не указание каких-либо пристроев и т.д.).

Также считаем возможным, только в случае отсутствия более ранней технической документации, использовать проектную (исполнительную) документацию, либо иную документацию, на основании которой уполномоченным органом была подготовлена разрешительная документация.

При невозможности представления всех вышеуказанных документов, также в исключительных случаях, использовать заключение строительно-технической экспертизы (далее – Заключение), подготовленной организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности. Необходимо отметить, что согласно сложившейся судебной практики при подготовке

Заклучения невозможно использование визуального осмотра, необходимо использование инструментального обследования с указанием всех видов проделанных работ с расчетами.

2.Дома блокированной застройки.

При постановке на учет блока в доме блокированной застройки проектная документация содержит описание проектируемых жилых помещений с видом объекта квартира и характеристикой (площадью), определяемой как суммарная площадь комнат, входящих в состав данных квартир.

Разрешение на строительство при этом выдается на Блок в блокированном жилом доме. В качестве характеристики объекта в разрешении на строительство указывается именно эта площадь, площадь помещения — фактически площадь квартиры.

При подготовке технического плана для целей ввода в эксплуатацию этого Блока, кадастровый инженер изготавливает технический план здания и, соответственно, определяет характеристику объекта руководствуясь положениями приказа Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места".

Таким образом, характеристика объекта, указанная в разрешении на строительство и характеристика объекта в техплане (а следовательно в разрешении на ввод в эксплуатацию, подготовленном на основании данного технического плана) отличаются более чем на 5% по причине разного способа определения указанных характеристик.

Достаточно ли пояснить причину расхождения характеристик в документах или кадастровый инженер должен настаивать на внесении изменений в разрешение на строительство?

Есть ли необходимость в данной ситуации вносить изменения в проектную документацию в части установления типа объектов - Блоков блокированного дома , «квартира» или «здание»?

Ответ: 13.07.2020 года ФЗ №202 статья 40 Закона №218 была дополнена частями 13-15, согласно которых при государственном кадастровом учете на предмет наличия оснований для приостановления предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона №218 (форма и содержание документов представленных для проведения учетно-регистрационных действий) представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию исключительно в отношении площади объекта недвижимости, с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона (в результате строительства площадь здания указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство), количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).

Кроме того, в соответствии с пунктом 6.2 части 6 вышеуказанная причина также является одним из оснований для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Таким образом, законом четко урегулирован вопрос расхождения площадей. В связи с этим никаких пояснений о расхождении в более 5% не могут быть приняты. Кадастровым инженерам рекомендуем при подготовке технических планов учитывать данную информацию и информировать заказчиков о наличии причины препятствующей проведению государственного кадастрового учета.

Приказ Министерства экономического развития РФ от 30 сентября 2011 г. N 531 "Об утверждении Требований к определению площади здания, помещения" (действовал с 22.11.2011 по 31.12.2016)

Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. N 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура

здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения" (действовал с 01.01.2017 по 31.12.2020)

3. Раздел и преобразование сложных объектов (производственно-технологических комплексов - ПТК, сооружения).

3.1 Возможно ли уточнить местоположение только одного объекта из состава сложного объекта или ПТК?

Возможно ли изменить состав объекта (ПТК, сооружения) без проведения кадастровых работ в отношении всего объекта — снести объект, внести новый объект, изменить один из объектов, входящих в состав (ПТК или сооружения)?

Ответ:

Согласно ст. 8 Закона о регистрации, уточнение местоположения, а также изменение характеристики, параметров (зд. также изменение состава объекта) являются основными сведениями об объекте недвижимости.

При этом отмечаем, что учет изменений объекта, входящего в состав ПТК, не представляется возможным в связи с тем, что согласно п. 4 ч. 2 ст. 15 Закона о регистрации, государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик осуществляется на основании собственника объекта недвижимости (ПТК).

При учете изменений сложного объекта, который имеет один кадастровый номер и несколько контуров (состав объектов) изменение и координирование части объекта также невозможно, так как в техническом плане указывается кадастровый номер сложного объекта (не контура), в связи с чем учет изменений, в том числе, уточнение на местности должно осуществляться всего объекта.

3.2. Возможно разделить объект без получения разрешения на реконструкцию? На основании каких документов?

Ответ:

Согласно ст. 41 Закона о регистрации, в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости,

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости. При этом, XML-файл технического плана подготавливается на все вновь образованные объекты. Государственным регистратором осуществляется проверка сведений об объекте недвижимости в представленных в составе заявления, а также в составе технического плана сведений и сведений, содержащихся в ЕГРН.

При изменении параметров и/или изменения состава объекта, а также иных противоречий/расхождений в сведениях о сложном сооружении, необходимо предоставить разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

В случае, если, руководствуясь технической документацией, ситуационными и поэтажными планами объектов, содержащихся в ЕГРН идентифицировать объекты представляется возможным и регистратор прав имеет возможность удостовериться, что объекты являются самостоятельными и раздел носит документальный характер, постановка данных объектов возможна без предоставления разрешительной документации.

При этом в составе технического плана должно быть представлено техническое заключение, составленное в результате инженерно-технического обследования и необходимо отразить в разделе "Заключение кадастрового инженера" информацию об измененном составе ПТК (исходного объекта), в том числе, об идентичности параметров (характеристик) образуемых объектов параметрам соответствующих объектов, включенных до преобразования в ПТК, учтенного в таком составе в ЕГРН.

А также решение собственника соответствующего имущества о разделе ПТК (209 ГК РФ).

3.3. Возможно ли создать новый сложный объект (не ЕПТК) в настоящее время на основании разрешения на строительство, выданное на несколько объектов капитального строительства?

Ответ:

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 февраля 2015 г. N 117/пр "Об утверждении формы разрешения на

строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию".

Количество вводимых в соответствии с решением в эксплуатацию зданий, сооружений, должно соответствовать количеству технических планов, сведения о которых приведены в строке "Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана", следовательно, указанное в данной графе количество объектов и подлежит постановке на государственный кадастровый учет.

4. Наименование ОКС

Как внести в ЕГРН сведения о наименовании объекта, а также как изменить либо исключить эти сведения?

Ответ: В соответствии с частью 18 статьи 70 218-ФЗ при представлении собственником объекта недвижимости заявления о внесении в ЕГРН сведений о наименовании ОКС либо об изменении такого наименования (если такое изменение не связано с их реконструкцией, перепланировкой или переустройством либо изменением их назначения) такие сведения вносятся в ЕГРН:

1) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;

2) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание или такое сооружение является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр;

3) автомобильной дороги в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги.

Данное положение введено Федеральным законом от 30.04.2021 №120-ФЗ.

Согласно части 19 статьи 70 218-ФЗ сведения о наименовании здания, сооружения или помещения могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника объекта недвижимости при наличии в ЕГРН сведений о виде

разрешенного использования такого объекта недвижимости либо одновременно с внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости.

Пунктом 20 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 "Об утверждении формы технического плана" установлен перечень документов, на основании которых сведения об объекте недвижимости, в том числе о наименовании объекта, подлежат указанию в техническом плане.

При этом изменение наименования здания может быть связано с изменением его функционального использования, в связи с реконструкцией такого здания, а также с изменением назначения такого здания.

Например, если объект был внесен в ЕГРН на основании разрешения на ввод, то изменить наименование можно только на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Также нужно отметить, что изменение наименования должно осуществляться в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе в части соблюдения требований градостроительного плана, проектной документации, а также соответствия вида разрешенного использования земельного участка назначению расположенного на нем здания.

5. Назначение «Гараж».

В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества:

назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом, **гараж**), если объектом недвижимости является здание. Однако, действующая в настоящий момент форма декларации не предполагает наличие такого назначения нежилого здания.

Каким образом необходимо оформлять декларацию?

Ответ: Положениями пункта 9 части 5 статьи 8218-ФЗ установлены виды назначения здания, в том числе "гараж". В форме декларации и Требованиях отсутствует указание на назначение здания "гараж".

Таким образом, до принятия приказа Росреестра "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требования к ее подготовке и

состава содержащихся в нем сведений", при оформлении декларации в форме бумажного документа в пункте 1.2 реквизита "Вид, назначение и наименование объекта недвижимости" формы декларации может быть добавлена строка, содержащая назначение здания "гараж" либо в ячейке с назначением здания "нежилое" проставляется знак "V" и в свободном поле данной строки указывается слово "гараж".

Заполнение реквизита "Описание объекта недвижимости" декларации осуществляется в соответствии с Требованиями.

Данная позиция также изложена в письме Росреестра от 08.10.2021 №11-01640/21 "О "гаражной амнистии".

6. Уточнение местоположения ОКС

В каком случае при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения ОКС может не включаться план этажа здания?

Ответ: Согласно 218-ФЗ ст. 24 ч.9.1. В случае, если подготовка технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 года здания, сооружения, объекта незавершенного строительства осуществляется исключительно для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении таких объектов на земельном участке, для подготовки указанного технического плана не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на строительство и включение их копий, а также включение планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения в состав технического плана.

Необходимо отметить, что контур здания должен соответствовать сведениям о его конфигурации в ЕГРН. Только при отсутствии реконструкции возможна подготовка технического плана без включения поэтажных планов объекта.

7. Разрешение на реконструкцию выдается на часть здания, при этом основные характеристики здания не отражаются ни в проектной документации, ни в разрешении на реконструкцию.

Кадастровому инженеру отказываться от выполнения кадастровых работ?

Ответ:

Государственный кадастровый учет осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

В соответствии со статьей 14 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является, в том числе технический план.

Требования к подготовке технического плана указаны в Приказе Министерства экономического развития РФ от 18.12.2015 №953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений".

Исходя из вышеизложенного, при реконструкции части здания, вне зависимости от площади всего объекта, необходимо вносить изменения в объект недвижимости, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Кроме того, сообщаем, что действующим законодательством не предусмотрена возможность учета изменений части объекта, также как и образование части для внесения изменений в связи с реконструкцией.