



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,
Москва, 127006,

тел./факс (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

16.05.2014

№ 10-0877-КД

На № _____ от _____

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра») направляет для сведения и возможного учета в работе копию запроса ФГБУ «ФКП Росреестра» от 29.11.2013 № 08-0905-АГ и письмо Росреестра от 21.01.2014 № 14-00432/14 относительно возможности осуществления государственного кадастрового учета отдельных объектов, составляющих общее имущество в многоквартирном доме.

Приложение: на 6 листах в 1 экз.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев

Д.В. Дроздова
(495) 526-77-77 (3965)



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Боронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

21.01.2014 № 14-00482/14

на № _____ от _____

Директору ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

О рассмотрении обращения

Уважаемый Александр Васильевич!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Росреестра (далее – Управление), рассмотрев Ваше письмо от 29.11.2013 № 08-0905-АГ (далее – Письмо), сообщает.

Рекомендации относительно представления в орган кадастрового учета документов, в том числе необходимых для постановки на государственный кадастровый учет зданий, помещений, изложены в письмах Минэкономразвития России от 29.11.2013 № ОГ-Д23-15744, от 03.12.2013 № ОГ-Д23-15799, копии которых направлены в территориальные органы Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра» и его филиалы письмами Росреестра от 06.12.2013 № 14-исх/11371-ГЕ/13, от 24.12.2013 № 14-исх/11940-ГЕ/13.

Управление поддерживает изложенную в Письме позицию о принятии до вступления в силу приказа Минэкономразвития России, вносящего изменения в приказ Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке», решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета (на основании пункта 4 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», далее – Закон о кадастре) в случае отсутствия в составе документов, необходимых для постановки на государственный кадастровый учет многоквартирного дома и расположенных в нем помещений, технических планов помещений.

Относительно возможности осуществления государственного кадастрового учета отдельных объектов, составляющих общее имущество в многоквартирном доме, сообщаем.

В соответствии с частью 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).

Статья 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» определяет помещение как часть объема здания или сооружения, имеющую определенное назначение и ограниченную строительными конструкциями.

Закон о кадастре устанавливает требование к помещениям, являющимся объектами государственного кадастрового учета (исходя из части 7 статьи 27 Закона о кадастре, помещение должно быть изолировано или обособлено от других помещений в здании или сооружении).

В пункте 1 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в качестве помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, поименованы в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Аналогичным образом названное общее имущество поименовано в постановлении Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Приказом Госстроя от 08.04.2013 № 113/ГС утверждены в том числе форма электронного паспорта многоквартирного дома и порядок ее заполнения.

В соответствии с разделом 7 «Сведения о техническом состоянии многоквартирного дома и проведении плановых и аварийных ремонтов» формы электронного паспорта многоквартирного дома:

к конструктивным элементам многоквартирного дома отнесены в том числе лестницы, подвалы, мусоропроводы;

к оборудованию, размещенному на внутридомовых инженерных системах многоквартирного дома – в том числе лифты (включая шахты лифта).

Свод правил «Общественные здания и сооружения» СП 118.13330.2012, утвержденный приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/10, определяет:

лестничный марш как наклонную конструкцию, соединяющую горизонтальные площадки на разных уровнях, состоящую, как правило, из косяков с непрерывным рядом ступеней сверху;

лестничную клетку как пространство внутри здания, сооружения, как правило, с остекленными или открытыми наружными проемами, предназначенное для размещения лестниц.

Свод правил по проектированию и строительству «Мусоропроводы жилых и общественных зданий и сооружений» СП 31-108-2002, одобренный и введенный в действие постановлением Госстроя России от 29.10.2002 № 148, определяют мусоропровод как составную часть комплекса инженерного оборудования зданий, предназначенного для приема, вертикального транспортирования и временного хранения твердых бытовых отходов.

С учетом изложенного, по мнению Управления, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты не относятся к помещениям и, соответственно, не подлежат государственному кадастровому учету в качестве объектов недвижимости (помещений).

И.о. начальника Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета



И.В. Домрачева



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,

Москва, 127006,

тел./факс (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

9 НОЯ 2013

№

08-0905-АТ

На № _____ от _____

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Г.Ю. Елизаровой

О согласовании позиции

Уважаемая Галина Юрьевна!

В Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра») поступают обращения по вопросам постановки на государственный кадастровый учет многоквартирных домов и расположенных в них помещений.

Согласно ч. 4.1 ст. 25 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действующей с 01.10.2013, 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).

Постановка на кадастровый учет объектов капитального строительства осуществляется на основании документов, предусмотренных ст. 22 Закона о кадастре, в том числе, на основании технического плана соответствующего объекта недвижимости.

В соответствии с ч. 11 ст. 41 Закона о кадастре, 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.

Требования к подготовке технического плана здания утверждены приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке» (далее – Требования).

В соответствии с проектом приказа Минэкономразвития России «О внесении изменений в форму технического плана здания и Требования к его подготовке, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403» (далее - Проект) разделами технического плана здания предусмотрено отражение сведений о помещениях расположенных в многоквартирном доме. Количество разделов «Характеристики помещения» должно соответствовать количеству помещений в многоквартирном доме.

Однако на данный момент указанные изменения не утверждены и в филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» (далее – Филиалы) с 01.10.2013 поступают заявления о постановке на кадастровый учет зданий многоквартирного дома с приложением одновременно технического плана здания и технических планов помещений.

В тоже время, поступают заявления о постановке на кадастровый учет здания многоквартирного дома с приложением технического плана только здания.

По мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», с целью соблюдения ч. 4.1 ст. 25 Закона о кадастре, постановку на кадастровый учет здания многоквартирного дома, ввиду отсутствия утвержденной формы технического плана многоквартирного дома, необходимо осуществлять на основании заявления о постановке на кадастровый учет здания многоквартирного дома с приложением одновременно технического плана здания многоквартирного дома и технических планов всех помещений, расположенных в таком многоквартирном доме.

При этом предоставление заявлений о постановке на кадастровый учет помещений не требуется, так как согласно изменениям в формы заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 30.09.2011 № 529, представленных в проекте приказа Минэкономразвития России «О внесении изменений в отдельные приказы Минэкономразвития России», оформление одного заявления для постановки на кадастровый учет нескольких объектов недвижимости допускается в случае постановки на кадастровый учет многоквартирного дома и помещений в нем.

В случае поступления заявления о постановке на кадастровый учет здания многоквартирного дома с приложением технического плана только здания, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», целесообразно приостанавливать кадастровый учет на основании п. 4 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре и рекомендовать предоставить технические планы помещений, расположенных в таком многоквартирном доме.

Одновременно сообщаем, что при постановке на кадастровый учет здания многоквартирного дома и расположенных в нем помещений, у органа кадастрового возникает следующий вопрос.

Согласно ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Часть 4.1 ст. 25 Закона о кадастре обязывает орган кадастрового при постановке на учет многоквартирного дома осуществлять постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме).

Вместе с тем, в соответствии с ч. 7 ст. 27 Закона о кадастре, орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на кадастровый учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Межквартирные лестничные площадки и лестницы, составляющие общее имущество в многоквартирном доме, не являются изолированными и обособленными (так как через такие помещения осуществляется доступ в другие помещения (квартиры)).

Учитывая изложенное, вправе ли орган кадастрового учета отказать в постановке на кадастровый учет помещений, составляющих общее имущество в многоквартирном доме, но не являющихся изолированными (обособленными) по отношению к другим помещениям.

ФГБУ «ФКП Росреестра» в рамках исполнения п. 11 Протокола оперативного совещания у руководителя Росреестра Н.Н. Антипиной от 06.12.2012 № 44 просит согласовать позицию по вышеуказанным вопросам (либо выразить позицию Росреестра) с целью формирования единой правоприменительной практики.

Директор



А.В. Голиков