



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

01.04.2014 № PD-1111-KA

На № _____ от _____

Директорам (и.о. директора)
филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по субъектам
Российской Федерации

Для сведения и учета в работе

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление Росреестра) от 21.03.2014 № 14-04047/14 и приложенную к нему копию ответа Управления Росреестра от 21.03.2014 № 14-04030/14 на обращение гр. Дьяченко К.Н.

Просим довести информацию, изложенную в письме от 21.03.2014 № 14-04030/14, до сведения сотрудников филиала ФГБУ «ФКП Росреестра».

Приложение: на 5 л. в 1 экз.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев

Исп.: Никитина А.А.
Тел.: (495) 982-79-02, доб. 57-15.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

21.03.2014 № 14-04004/14

на № _____ от _____

Директору
ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

О рассмотрении обращения

Уважаемые коллеги!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 13.03.2014 № 10-0818-КЛ, представленное по обращению гр. Дьяченко К.Н., направляет для учета в работе копию ответа заявителю.

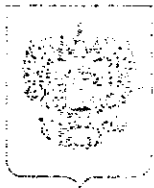
Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Начальник Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав и кадастрового учета


Н.С. Лещенко

С.Е. Максимова
531-08-00 (12-80)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"	
Вх. №	11826/МА
От	25 МАР 2014
Кол-во	1 л. Приложение на 4 л.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дьяченко К.Н.

molodets1979@ya.ru

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

21.03.2014 № 14-04030/14

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Уважаемый Константин Николаевич!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев Ваши обращения от 27.02.2014, от 06.03.2014, поступившие из Минэкономразвития России, учитывая информацию, представленную ФГБУ «ФКП Росреестра» и его филиалами по Москве и Московской области, сообщает следующее.

1. По результатам рассмотрения заявления от 30.01.2014 № 30-590474 о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости (далее – Заявление) и приложенного к нему технического плана помещения в форме электронного документа органом кадастрового учета в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости (далее – Закон о кадастре) принято решение от 11.02.2014 № МО-14/РКФ-74636 о приостановлении осуществления кадастрового учета объекта недвижимости, в связи с тем, что декларация составлена и заверена не правообладателем объекта недвижимости или его представителем.

По принятому решению полагаем необходимым отметить следующее.

Технический план помещения (квартиры), расположенной по адресу: Московская обл., г. Химки, мкр. Подрезково, ул. Центральная, д. 6, корп. 1, кв. 175, подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, в реквизите 7 «Правоустанавливающие документы на объект недвижимости» которой указаны сведения о договоре участия в долевом строительстве от 23.04.2012 № 1/6/17/527 и акте приема-передачи объекта долевого

строительства от 05.10.2013.

При этом принимая во внимание нормы Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ) вышеуказанные документы (договор участия в долевом строительстве от 23.04.2012 № 1/6/17/527 и акт приема-передачи объекта долевого строительства от 05.10.2013), на наш взгляд, могут быть приняты в качестве правоустанавливающих документов на объект недвижимости.

Вместе с тем полагаем необходимым отметить, что на основании статьи 8 Закона № 214-ФЗ:

передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче;

передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

При этом статья 41 Закона о кадастре, а также Требования к подготовке декларации об объекте недвижимости, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 628, содержат положения, согласно которым декларация об объекте недвижимости заполняется в случае отсутствия разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации объекта недвижимости или технического паспорта на объект недвижимости, изготовленного до 01.01.2013.

Таким образом, если для строительства жилых помещений, указанных в статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (зданий, в которых они расположены), в соответствии с законодательством в области градостроительной деятельности требуется получение соответствующего разрешения и последующий ввод в эксплуатацию, технический план таких жилых помещений должен быть подготовлен на основании разрешения на ввод здания или сооружения, в котором расположено помещение, в эксплуатацию (иных указанных документов - проектной документации объекта недвижимости или технического паспорта на объект недвижимости, изготовленного до 01.01.2013).

2. По результатам рассмотрения заявления от 11.02.2014 № 30-636882 о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и приложенного к нему технического плана помещения органом кадастрового учета на основании пункта 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре принято решение от 24.02.2014 № 77/601/14-21826 о приостановлении осуществления кадастрового

учета, в связи с тем, что в представленном техническом плане отсутствует кадастровый номер здания, в котором расположено помещение.

Технический план помещения (квартиры), расположенной в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Мельникова, д. 3, корп. 5, кв. 129 (далее – Технический план), подготовлен на основании декларации, в реквизите 7 «Правоустанавливающие документы на объект недвижимости» которой указан акт приема-передачи квартиры от 06.12.2013.

По принятому решению отмечаем следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 25 Закона о кадастре если здание или сооружение не поставлено на учет, постановка на учет помещения, расположенного в таком здании или сооружении, осуществляется при условии одновременной постановки на учет такого здания или сооружения; в этом случае представляются одно заявление о постановке на учет указанного помещения и такого здания или сооружения и необходимые для кадастрового учета документы.

Однако правила части 4 статьи 25 Закона о кадастре не применяются при осуществлении кадастрового учета жилых помещений в многоквартирном доме.

В то же время, как указано выше, если для строительства жилых помещений, указанных в статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (зданий, в которых они расположены), в соответствии с законодательством в области градостроительной деятельности требуется получение соответствующего разрешения и последующий ввод в эксплуатацию, технический план таких жилых помещений должен быть подготовлен на основании разрешения на ввод здания или сооружения, в котором расположено помещение, в эксплуатацию (иных указанных документов - проектной документации объекта недвижимости или технического паспорта на объект недвижимости, изготовленного до 01.01.2013).

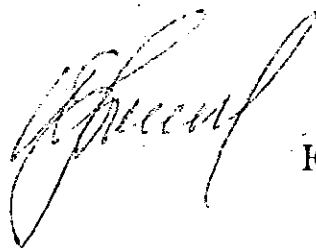
В этой связи полагаем, что органом кадастрового учета в решениях от 11.02.2014 № МО-14/РКФ-74636 и от 24.02.2014 № 77/601/14-21826 о приостановлении осуществления кадастрового учета неверно указано обоснование принятых решений (следовало указать на то, что технический план подготовлен не на основании предусмотренных Законом о кадастре документов).

Также отмечаем, что сведения об адресе «ул. Мельникова», указанные в декларации, на основании которой подготовлен Технический план, не соответствуют сведениям об адресе («ул. Мельникова»), указанным в названном Техническом плане. Однако данное основание, препятствующее осуществлению государственного кадастрового учета объекта недвижимости, не было указано в решении от 24.02.2014 № 77/601/14-21826 о приостановлении осуществления кадастрового учета, в связи с чем ФГБУ «ФКП Росреестра» до сведения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве доведено указанное обстоятельство.

Впоследствии по результатам рассмотрения заявления о представлении дополнительных документов к заявлению от 11.02.2014 № 30-636882 о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости органом кадастрового учета на основании пункта 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре принято решение от 06.03.2014 № 77/601/14-28403 об отказе в снятии приостановления в постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости в связи с неустранением вышеназванных обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении.

Вышеуказанная позиция доведена до ФГБУ «ФКП Росреестра».

Заместитель начальника Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Ю.В. Куницына