

ПАМЯТКА

Изменение основных характеристик объекта, имеющего признаки реконструкции, без разрешительной документации:

Понятие реконструкции объектов капитального строительства установлено п.п. 14, 14.1 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

Определить необходимость получения таких документов, возможно *оценить проводимые работы*, описанные в проектной документации.

Для осуществления реконструкции объектов капитального строительства *В ОБЯЗАТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ* требуется получение соответствующего разрешения, а после завершения – разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ч. 2 ст. 51, ч. 1 ст. 55 ГрК РФ).

Кадастровые инженеры могут направить на предварительную экспертизу документы, по которым отделом по кадастровому учету и государственной регистрации прав на объекты капитального строительства Управления Росреестра по Пермскому краю будет подготовлено заключение о наличии либо отсутствии признаков, свидетельствующих о реконструкции объекта капитального строительства.

В составе данных документов должны содержаться следующие материалы:

- исходные данные (технический паспорт, который берется за основу при подготовке проектной документации);
- проектная документация;
- графические сведения.

Адрес для направления документов: proverka_oks@r59.rosreestr.ru.

В связи с большими размерами направляемых файлов, обмен следует производить с использованием файлообменного сервиса transfiles.ru. Для этого необходимо загрузить документы, помещённые в архив с паролем на сервер transfiles.ru, после чего ссылку на загруженный файл направить на специальный электронный адрес отдела кадастрового учета и регистрации прав на объекты капитального строительства proverka_oks@r59.rosreestr.ru.

Дополнительно сообщаем о необходимости указания в обращении номера телефона, по которому специалист Управления Росреестра по Пермскому краю сможет получить пароль для скачивания файлов.

Документы должны быть представлены с соблюдением требований Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

ПАМЯТКА

**Объект вспомогательного использования не отвечает требованиям,
предъявляемым к такому объекту
(например, имеет самостоятельное функциональное назначение):**

Критерии отнесения объекта недвижимого имущества к объектам вспомогательного использования:

- 1) наличие признаков недвижимого имущества (ст. 130 Гражданского Кодекса РФ): невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению, т.е. наличие капитальных элементов, которые могут быть разрушены при перемещении;
- 2) наличие на земельном участке основного объекта недвижимого имущества (главной вещи);
- 3) установление вспомогательной роли, а именно *обслуживающего назначения* объекта учета по отношению к основному зданию: функциональная, технологическая и эксплуатационная связь, т.е. установление обстоятельств, свидетельствующих о том, что объект учета *не может самостоятельно эксплуатироваться и использоваться по назначению* отдельно от основного здания (ВАЖНО).

Дополнительные критерии:

- пониженный уровень ответственности (ст. 4 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»);
- наличие в проектной документации основного объекта недвижимости сведений о вспомогательных сооружениях;
- размещение на одном земельном участке с основным объектом.

Исходя из изложенного, в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, либо в документах, включенных в состав приложения, должны содержаться выводы, описывающие вспомогательную функцию объекта учета, а также, в чем именно данная функция заключается. Объекты, имеющие одинаковую функцию с основными (главными) объектами, не могут быть отнесены к объектам вспомогательного использования, соответственно требуют получения разрешения на строительство.

ПАМЯТКА

Постановка на кадастровый учет гаражей-боксов в ГСК в отсутствие разрешительной документации:

В силу п. 1 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Таким образом, гаражи-боксы, расположенные в ГСК, не относятся к объектам, не требующим получения разрешения на строительство.

Для постановки таких объектов на кадастровый учет необходимо включить в состав технического плана:

- 1) документ, подтверждающий предоставление земельного участка ГСК;
- 2) разрешительную документацию, выданную в отношении ГСК в соответствии с действующим на момент выдачи таких документов положений законодательства (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, акт приемки законченного строительством объекта).

ПАМЯТКА

Раздел многоквартирного дома, состоящего из двух и более помещений (квартир), на блоки жилого дома блокированной застройки в случае подачи заявления одним из собственников и технического плана, подготовленного в отношении не всех объектов, образованных в результате раздела, в том числе на основании судебных актов:

Частью 1 ст. 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлено, что при образовании двух и более объектов недвижимости в результате раздела, объединения, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

Наличие судебного акта о признании объекта блоком жилого дома блокированной застройки и являющегося основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости установленных судом сведений об объекте не исключает необходимость исполнения общих требований Закона № 218-ФЗ о порядке осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Таким образом, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемые в результате раздела здания блоки жилого дома блокированной застройки осуществляется одновременно в отношении всех блоков с предоставлением одного технического плана.

ПАМЯТКА

Выдел доли в праве общей долевой собственности в индивидуальном жилом доме в виде жилого помещения (квартиры) на основании судебного акта в отсутствие одновременной постановки на кадастровый учет всех помещений (квартир) в указанном доме с предоставлением соответствующего технического плана и заявлений всех собственников, в том числе в связи со сменой назначения здания (с «индивидуальный жилой дом» на «многоквартирный жилой дом»):

Согласно ч. 7 ст. 41 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются.

При этом, в силу положений Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет осуществляется одновременно в отношении всех помещений, расположенных в здании, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Следовательно, государственный кадастровый учет помещений (квартир) в индивидуальном жилом доме должен осуществляться одновременно в отношении всех помещений в таком доме на основании заявлений всех собственников здания с приложением технического плана на образованные помещения (квартиры) и судебного акта, либо соглашения о выделе доли в натуре – при разделе объекта недвижимости, находящегося в общей собственности нескольких лиц.

При этом, учитывая требования ч. 7 ст. 41 Закона №218-ФЗ, необходимо одновременно осуществить изменение назначения здания с «индивидуальный жилой дом» на «многоквартирный дом» с приложением соответствующего технического плана. Здание (многоквартирный дом) в рассматриваемом случае с кадастрового учета не снимается, права в отношении него погашаются, а кадастровый учет в отношении помещений осуществляется с одновременной государственной регистрацией прав.