

Постановка на ГКУ бесхозных ОН

Государственный кадастровый учет объектов недвижимости осуществляется на основании заявления о кадастровом учете и документов необходимых в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре), в частности технического плана объекта недвижимости, подготовленного на основании разрешения на ввод в эксплуатацию, проектной документации, изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта.

Только в случае отсутствия данных документов соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

Вместе с тем, по мнению Департамента недвижимости, учитывая положения статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпункта 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, декларация в отношении бесхозной вещи может быть составлена и заверена лицом, не являющимся правообладателем объекта недвижимости - органом местного самоуправления, за исключением случая, если земельный участок, на котором расположено такой объект недвижимости, предоставлен гражданам, юридическим лицам, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления на каком-либо праве.

Декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

В отношении объектов недвижимости, разрешительная и (или) проектная документация о которых безвозвратно утеряна, возможно оформление технического плана на основании декларации об объекте недвижимости при условии обоснования подготовки технического плана на основании декларации в разделе «Заключение кадастрового инженера»,

подтверждение факта утраты вне зависимости от причин (реквизиты ответов уполномоченных осуществлять хранение разрешительной документации организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления, уполномоченных на выдачу разрешения на строительство и (или) ввод в эксплуатацию объекта, о том, что предусмотренные документы в их распоряжении отсутствуют.

В состав технического плана также необходимо включать документы, подтверждающие, что объект недвижимого имущества не учтен в реестрах федерального имущества, государственного имущества субъекта Российской Федерации и муниципального имущества, выданный органами учета государственного и муниципального имущества, а также документ, подтверждающий, что право собственности на данный объект недвижимого имущества не было зарегистрировано соответствующими государственными органами (организациями), осуществлявшими регистрацию прав на недвижимость до введения в действие Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними, до начала деятельности учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Постановка ГКУ многоквартирного дома и помещений, расположенных в нем

В соответствии с частями 4, 4.1 статьи 25 Закона о кадастре, орган кадастрового учета при постановке на государственный кадастровый учет многоквартирного дома осуществляет постановку на государственный кадастровый учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме).

Государственный кадастровый учет объектов недвижимости осуществляется на основании заявления о кадастровом учете и документов

необходимых в соответствии со статьей 22 Закона о кадастре, в частности технического плана объекта недвижимости, подготовленного на основании разрешения на ввод в эксплуатацию, проектной документации, изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта.

Согласно позиции Минэкономразвития России, выраженной в письме от 24.03.2014г. №10-0950-КЛ, 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).

Форма разрешения на ввод утверждена приказом Министра России от 19.02.2015 №117/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию".

Форма и требования к подготовке технического плана здания утверждены приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010г. №403.

Пунктом 44 Требований определено, что если в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о квартирах, то в сроке «1» раздела «Характеристики помещений в многоквартирном доме» указывается кадастровый номер помещения, иные строки в указанном случае не заполняются.

Начальник отдела учета
объектов капитального строительства

Т.А.Бабенышева