

Позиция по отдельным вопросам в сфере государственного кадастрового учета.

1. Лица, имеющие право обратиться в орган регистрации прав с заявлением об исправлении реестровой ошибки.

Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, в связи с этим исправление данной ошибки производится как государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав. Следовательно, в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона № 218-ФЗ с заявлением могут обратиться:

- орган государственной власти, орган местного самоуправления, которыми выдано разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, если реестровая ошибка была допущена при государственном кадастровом учете созданного объекта недвижимости по документам, представленным в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона № 218-ФЗ;

- собственник объекта недвижимости или лицо, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, если реестровая ошибка была допущена при государственном кадастровом учете в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости;

- собственник объекта недвижимости, если реестровая ошибка была допущена при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости;

- кадастровый инженер в случаях, установленных федеральным законом;

- иное лицо в случаях, установленных федеральным законом.

В случае если реестровая ошибка была допущена при осуществлении государственного кадастрового учета в соответствии с п. 8, 9, 10, 11 ч. 5 ст. 14 Закона № 218-ФЗ, то исправление реестровой ошибки осуществляется по заявлению органа государственной власти или органа местного самоуправления.

В случае если реестровая ошибка была допущена в результате внесения сведений по документам, направленных или представленных в орган регистрации прав в соответствии со ст. 32 Закона № 218-ФЗ в порядке межведомственного информационного взаимодействия, то документы, устраняющие реестровую ошибку, направляются органами государственной власти или органами местного самоуправления.

С исправлением реестровой ошибки, допущенной по документам, представленным заинтересованным лицом в соответствии со ст. 33 Закона № 218-ФЗ, обращается заинтересованное лицо.

Если реестровая ошибка была допущена при государственном кадастровом учете, осуществленном до 01.01.2017, но право собственности на объект недвижимости не зарегистрировано, либо реестровая ошибка была допущена при осуществлении государственного кадастрового учета созданного объекта недвижимости по документам, представленным в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона № 218-ФЗ, то исправление реестровой ошибки осуществляется по заявлению правообладателя объекта недвижимости с представлением правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов. В данном случае при

принятии решения по исправлению реестровой ошибки государственному регистратору необходимо проанализировать представленные документы на предмет возможности обращения в дальнейшем с целью государственной регистрации права.

Отделом правового обеспечения Управления Росреестра по Кемеровской области сформулирован вопрос в Росреестр о лицах, которые могут обратиться с заявлением об исправлении реестровой ошибки в отношении объектов недвижимости, учтенных до 01.01.2017, но право собственности на которые не зарегистрировано, либо реестровая ошибка была допущена при осуществлении государственного кадастрового учета созданного объекта недвижимости по документам, представленным в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона № 218-ФЗ.

2. Лица, имеющие право обратиться в орган регистрации прав с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета помещения.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 15 Закона № 218-ФЗ одновременно государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав осуществляется по заявлению собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

Таким образом, нормами ст. 15 Закона № 218-ФЗ не предусмотрено обращение с заявлением о снятии объекта недвижимости собственника помещения.

До поступления соответствующих разъяснений Росреестра, предлагаем руководствоваться следующим.

С заявлением о снятии с государственного кадастрового учета помещения могут обратиться:

- собственник здания (сооружения), либо все собственники помещений в здании (сооружении) с представлением акта обследования, подготовленного на здание (сооружение) в связи с его гибелью или уничтожением;

- собственник здания (сооружения) либо все собственники помещений в здании (сооружении) с представлением акта обследования, подготовленного на помещение (машино-место) в связи гибелью или уничтожением части здания или сооружения, но после того как в это здание или сооружение будут внесены соответствующие изменения;

- собственник помещения (машино-места) с представлением акта обследования, подготовленного на помещение (машино-место), при отсутствии в ЕГРН сведений о здании (сооружении), в котором располагается данное помещение (машино-место), т.е. объект внесен по сведениям ЕГРП (как исключение).

3. Лица, имеющие право обратиться в орган регистрации прав с заявлением о приеме дополнительных документов.

Согласно нормам ст. 15 Закона № 218-ФЗ с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав может обратиться собственник объекта недвижимости. В случае если объект недвижимости находится в общей долевой собственности и заявление было представлено всеми участниками общей долевой собственности, то заявление о приеме дополнительных документов могут представить:

- все участники общей долевой собственности;
- один из участников общей долевой собственности с приложением доверенности от других участников;
- один из участников общей долевой собственности без представления доверенности.

4. Документы, на основании которых подготавливается технический план при осуществлении кадастровых работ в отношении зданий, расположенных в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан или зданий, расположенных в гаражных кооперативах.

В соответствии со ст. 24 Закона № 218-ФЗ и п. 20 требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом от 18.12.2015 N 953 (ред. от 01.11.2016) "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" сведения о здании, за исключением сведений о местоположении такого здания на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого здания.

Если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости, за исключением единого недвижимого комплекса, не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости либо правообладателем земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, или уполномоченным на предоставление земельных участков органом государственной власти, органом местного самоуправления.

В связи с этим при постановке на государственный кадастровый учет зданий, расположенных в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, или зданий, расположенных в гаражных кооперативах, сведения о таких зданиях указываются в техническом плане на основании:

- проектной документации;
- декларации, но с включением в состав Приложения технического плана документа от органов государственной власти или органов местного самоуправления, подтверждающий, что при строительстве объекта недвижимости подготовка проектной документации не требуется в соответствии законодательством в области градостроительной деятельности;
- технического паспорта, изготовленного до 1 января 2013 года.

В связи с этим для упрощения осуществления государственного кадастрового учета зданий, расположенных в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, или зданий, расположенных в гаражных кооперативах и до поступления соответствующих разъяснений Росреестра, предлагаем руководствоваться следующим.

Сведения в техническом плане могут быть указаны на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, или уполномоченным на предоставление земельных участков органом государственной власти, органом местного самоуправления. При этом вид разрешенного использования и назначение здания должно соответствовать виду разрешенного использования земельного участка (например, для зданий, расположенных в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан в соответствии со ст. 1 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»).

При несоответствии созданного (создаваемого) объекта недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), принимается решение о приостановлении в соответствии с п. 22 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ.

5. Исполнение нормы ч. 4 ст. 53 Закона № 218-ФЗ при внесении изменений в сведения об объекте недвижимости, если в отношении данного объекта недвижимости или права на такой объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки.

В соответствии с ч. 4 ст. 53 Закона № 218-ФЗ если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена

государственная регистрация ипотеки, перехода права собственности на такой объект недвижимости или данного права, возникновения, перехода или прекращения иных обременений такого объекта недвижимого имущества или ограничений данного права, внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о таком объекте недвижимого имущества осуществляется при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено настоящим Федеральным законом или договором об ипотеке.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 345 Гражданского кодекса независимо от согласия на это залогодателя или залогодержателя считаются находящимися в залоге, в том числе новое имущество, которое принадлежит залогодателю и создано либо возникло в результате переработки или иного изменения заложенного имущества.

В соответствии со ст. 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости. К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений. К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах.

В случае изменения дополнительных сведений об объекте недвижимости, в отношении которого осуществлена государственная регистрация ипотеки, в рамках межведомственного информационного взаимодействия или по документу органа государственной власти или органа местного самоуправления, включенного в состав приложения технического/межевого плана, то письменное согласие залогодержателя не требуется.

При изменении основных сведений об объекте недвижимости, в отношении которого осуществлена государственная регистрация ипотеки, или при изменении дополнительных сведений об объекте недвижимости по заявлению заинтересованного лица в соответствии со ст. 33 Закона № 218-ФЗ должно быть представлено письменное согласие залогодержателя.

В рамках исполнения требований части 4 статьи 53 Закона № 218-ФЗ отделом правового обеспечения Управления Росреестра по Кемеровской области сформулирован вопрос в Росреестр.