САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

2022/исх/ОО/0048 от 11.02.2022г.

от

Руководителю Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

О.А.Скуфинскому

rosreestr@rosreestr.ru

Уважаемый Олег Александрович!

В СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) в рамках проведения прямых эфиров в социальных сетях Instagram и Telegram, а также консультаций кадастровых инженеров по электронной почте продолжают поступать вопросы по реализации положений Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о гаражной амнистии).

Так, частью 1 статьи 18 Закона о гаражной амнистии установлено, что одноэтажные гаражи, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями. Внесение соответствующих изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости осуществляется путем указания на вид объекта "здание" и на его назначение "гараж" на основании заявления:

1) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, по месту нахождения такого гаража;

2) собственника такого гаража;

3) гражданина, которому предоставлен земельный участок, занятый таким гаражом;

4) лица, уполномоченного решением общего собрания членов гаражного кооператива, членом которого является гражданин, использующий такой гараж.

В письме Росреестра от 03.08.2021 № 01-5931-ГЕ/21, содержащим рекомендации по реализации Закона о гаражной амнистии, указывается на то, что предусмотрена доработка федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (далее - ФГИС ЕГРН) (в части возможности изменения вида объекта с "помещение" на "здание", а также указания в этом случае назначения здания - "гараж").

При этом до завершения доработки ФГИС ЕГРН при поступлении соответствующих заявлений от указанных в части 1 статьи 18 Закона о гаражной амнистии лиц рекомендуется:

осуществлять государственный кадастровый учет изменений таких объектов путем указания в поле "Наименование помещения" вкладки "Характеристики помещения", а также во вкладке "Дополнительные сведения" ФГИС ЕГРН слов "Объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением "гараж" в силу части 1 статьи 18 Закона о гаражной амнистии (далее - Отметка);

сведения о назначении и (или) наименовании помещения, содержавшиеся в ЕГРН до внесения Отметки, исключить в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 18 Закона о гаражной амнистии;

вести реестр (перечень) объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесена Отметка.

После соответствующей доработки ФГИС ЕГРН в отношении всех объектов недвижимости, в сведения о которых была внесена Отметка, органу регистрации прав в течение пяти рабочих дней надлежит:

изменить вид объекта с "помещение" на "здание";

указать назначение здания "гараж";

исключить Отметку из поля "Наименование помещения" вкладки "Характеристики помещения", вкладки "Дополнительные сведения" ФГИС ЕГРН.

Отмечается, что Отметка будет отражаться в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости (в реквизите "Наименование").

При этом вид объекта недвижимости, до доработки ФГИС ЕГРН, по-прежнему остается «помещение».

В связи с чем возникают сложности при подготовке межевых и технических планов при осуществлении «привязки» гаражных боксов, права на которые зарегистрированы, к земельным участкам и наоборот.

Так, пунктом 35 приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 в соответствующих графах межевого плана при наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, указывается указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Таким образом, при подготовке межевого плана в отношении образуемого в рамках реализации Закона о гаражной амнистии земельного участка, или уточнении земельного участка с целью «привязки» к нему сведений об объекте недвижимости, расположенном в пределах такого земельного участка, при указании кадастрового номера помещения, которое фактически признано зданием, но из-за недоработок ФГИС ЕГРН так и остается помещением, возникает противоречие, что влечет за собой отрицательный протокол контроля при проверке межевого плана как посредством личного кабинета кадастрового инженера, так и непосредственно во ФГИС ЕГРН.

Аналогичная ситуация возникает и при подготовке технического плана в отношении объекта недвижимости, признанного в силу Закона о гаражной амнистии зданием, но фактически остающимся помещением.

Подпунктом 4 пункта 43 приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включается кадастровый номер земельного участка (земельных участков), на котором (которых, под которым, которыми) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс.

Указание в техническом плане кадастрового номера земельного участка (земельных участков), на котором (которых, под которым, которыми) расположено помещение, не предусмотрено выше указанной нормой приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953.

Просим Вас разъяснить порядок действий, который необходимо применять до осуществления соответствующих доработок ФГИС ЕГРН:

1) по подготовке межевого плана земельного участка и указания в нем в качестве объекта недвижимости, расположенного на таком земельном участке, помещения, которое в силу Закона о гаражной амнистии уже признано зданием и во ФГИС ЕГРН внесены соответствующие отметки;

2) по подготовке технического плана помещения, которое в силу Закона о гаражной амнистии уже признано зданием и во ФГИС ЕГРН внесены соответствующие отметки, и указания в нем кадастрового номера земельного участка, в пределах которого расположено такое помещение.

В связи с тем, что подобные вопросы по данной тематике возникают все чаще, что существенно тормозит осуществление «гаражной амнистии», просим направить ответ в Ассоциацию на электронный адрес info@kades.ru в возможно короткие сроки.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга» Г.Д.Высокинская

Кадастровые инженеры юга

Документ подписан электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 030CADD6006AADD1AA478D8618319C168F
Владелец: Высокинская Галина Дмитриевна
Действителен: с 19.07.2021 по 19.07.2022