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

В Федеральную службу
государственной
регистрации, кадастра и картографии
(Росреестр)
Чистопрудный бульвар, д.6/19, стр.1,
г.Москва,
101000

2023/исх/О/0610 от 01.11.2023г.

от

В соответствии частями 8 – 11.2 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), а также пунктами 21.1 – 21.26 приказа Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее – Требования) при подготовке технического плана кадастровым инженером самостоятельно определяется местоположение объекта недвижимости в пределах земельного участка или этажа здания, сооружения, а также площадь либо площадь застройки такого объекта недвижимости. Иные сведения указываются в техническом плане на основании документов, представленных заказчиком.

При этом, согласно пункту 3 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) кадастровый инженер обязан отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения.

В отдельных регионах государственными регистраторами принимаются решения о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (далее – Решения) в связи с тем, что ими усматриваются признаки коммерческой недвижимости или номерного фонда.

При этом действующее законодательство не содержит определений таких понятий как «коммерческая недвижимости», «номерной фонд».

По мнению СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) на этапе подготовки технического плана кадастровый инженер не в состоянии определить каким образом в дальнейшем будет использоваться тот или иной объект недвижимости (для личных целей или для целей извлечения прибыли), следовательно, не всегда может быть применена норма пункта 3 части 2 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ.

С целью исключения принятия таких Решений Ассоциация предлагает на законодательном уровне закрепить понятия «коммерческая недвижимости», «номерной фонд», которые будут содержать однозначные признаки таких объектов, по которым кадастровый инженер может четко отнести объект к

объектам, в отношении которых не может применяться упрощенный порядок постановки на учет и регистрации, и, как следствие, будет требоваться получение разрешения на строительство и последующий ввод объекта в эксплуатацию.

Так, на данный момент случаи, при которых не требуется получение разрешение на строительство, установлены частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В таких случаях на данный момент подготовка технического плана осуществляется на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости (далее - Декларация).

Частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ установлено, что ответственность за достоверность указанных в декларации об объекте недвижимости сведений несет лицо, составившее и заверившее такую декларацию.

Таким образом, без закрепления в действующем законодательстве понятия «номерной фонд», если в Декларации правообладатель объекта недвижимости указывает, что данный объект является, например, жилым домом, либо объектом вспомогательного использования, у кадастрового инженера отсутствуют признаки ответственности за несоответствие сведений, указанных в Декларации, и дальнейших целей использования такого объекта недвижимости.

При этом в отношении «коммерческой недвижимости» стоит отметить, что по мнению Ассоциации, однозначно утверждать, что тот или иной объект относится к коммерческой недвижимости возможно только лишь в случае получения собственником объекта недвижимости прибыли от использования такого объекта. В момент постановки на учет объекта недвижимости выявить гипотетический факт получения прибыли в будущем невозможно.

Стоит также отметить, что тот же индивидуальный жилой дом впоследствии (после постановки на государственный кадастровый учет и регистрации права) может быть использован собственником в коммерческих целях для сдачи в наем помещений.

Учитывая изложенное, на момент постановки на учет объекта недвижимости как жилого дома у государственного регистратора отсутствуют доказательства того, что объект будет использован в дальнейшем в коммерческих целях.

Просим рассмотреть представленную информацию и направить ответ в Ассоциацию на электронный адрес info@kades.ru в срок, установленный законом.

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