# О наболевшем. Актуальные вопросы кадастрового учёта

В ноябре состоялась встреча начальника отдела обработки документов и обеспечения учетных действий № 2 Кадастровой палаты по Кировской области **Коротаевой Юлии** с общественным представителем уполномоченного по защите прав предпринимателей в Кировской области в сфере земельно-имущественных отношений и кадастровых работ **Ашихминой Наталией.** В ходе встречи были рассмотрены различные вопросы, касающиеся кадастрового учета объектов недвижимости. Приводим ряд из них.

**Н.А.: В последнее время для многих граждан очень актуален вопрос о признании садового дома жилым. Расскажите, какая документация для этого необходима и на что следует обратить внимание собственнику, чтобы получить желаемый результат.**

**Ю.К**.: Действительно, если на садовом участке имеется здание, которое соответствует требованиям, предъявляемым к жилым домам, то оно может быть признано жилым.



Правом такого признания наделены органы местного самоуправления, в границах которого расположен садовый дом, а сам порядок признания урегулирован Постановлением Правительства Российской Федерации.

Согласно положениям данного Постановления собственнику необходимо представить в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр заявление о признании садового дома жилым домом, приложив правоустанавливающий документ на садовый дом и заключение по обследованию технического состояния здания. Данное заключение готовится индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий. В случае, если садовый дом обременен правами третьих лиц, то необходимо предоставить нотариально удостоверенное согласие данных лиц на признание садового дома жилым домом.

**Н.А.: Хорошо. Есть еще один вопрос, касающийся большого числа граждан, которые ранее зарегистрировали право на различные строения в упрощенном порядке без проведения точных обмеров, то есть площади таких объектов были определены «на глазок». А сейчас при продаже из-за этого у многих возникают проблемы, особенно если сделка осуществляется через ипотеку. Что на Ваш взгляд необходимо сделать гражданам для уточнения сведений о принадлежащих им зданиях?**

**Ю.К.:** Перед продажей таких объектов необходимо предварительно уточнить их характеристики. Желательно одновременно уточнить и местоположение здания на земельном участке.

Собственнику в данной ситуации без помощи кадастрового инженера не обойтись, ведь именно кадастровый инженер наделен полномочиями по расчету площади объектов недвижимости и составлению плана с обмерами здания. Список кадастровых инженеров достаточно просто узнать, обратившись к Интернету (прим. <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/ais_rki>).

Кадастровый инженер по итогам проведения кадастровых работ подготовит технический план, необходимый для внесения новых сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Учитывая, что технический план представляется в орган регистрации прав в электронном виде, то мы рекомендуем собственникупредусмотреть в договоре подряда условие о дополнительной подготовке технического плана в бумажном виде, получив который он сможет проверить поэтажные планы здания и правильность произведенного расчета площади.

Н.А.: Давайте перейдем от простых объектов недвижимости к сложным, которые в большей мере интересуют различные организации. Например, у юридического лица зарегистрировано право на Нефтебазу, как на сооружение. В настоящее время часть из входящих в нее объектов уже разобрана по различным причинам, а часть используется по иному назначению. Какие шаги по «узакониванию» произошедших изменений в сведениях о таком объекте Вы посоветуете?

**Ю.К.:**Необходимо сразу сказать, что такое изменение объекта строительства определяется Градостроительным кодексом Российский Федерации как его преобразование. Следовательно, для постановки на кадастровый учет оставшихся объектов недвижимости должен быть подготовлен технический план, содержащий сведения обо всех образуемых объектах недвижимости, при этом в разделе «Заключении кадастрового инженера» должна содержаться информация о сносе (демонтаже) части сооружения, подтвержденная соответствующими документами.

При этом собственник должен знать, что строительные работы, связанные со сносом, разборкой и (или) демонтажа части объекта недвижимости относятся к работам по реконструкции объекта капитального строительства, на проведение которой необходимо получение разрешения на строительство.

Н.А.: В наше время, когда в каждой семье есть машина, и часто даже две, остро стоит вопрос о парковочных местах рядом с многоквартирным домом. Есть даже  случаи, когда встречаются объявления о продаже квартиры с парковкой на придомовой территории. Законно ли это и можно ли оформить на такую парковку право собственности?

**Ю.К.:**По этому вопросу необходимо понимать, что любые «парковки» на придомовой территории не являются объектами недвижимости, а только относятся к «улучшениям» земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и иного благоустройства. Этот участок принадлежит всем собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. То есть объектом прав является доля на земельный участок, на котором решением общего собрания может быть организована парковка и определен порядок пользования. При этом, если порядок пользования такой парковкой определен, то этот порядок должен распространяться и на новых владельцев квартиры.

**Н.А.: И ещё один вопрос про парковки: у собственника оформлена долевая собственность на помещение автостоянки. Может ли он выделить свою долю и зарегистрировать право собственности на отдельное машино-место?**

**Ю.К.:** В настоящее время самый часто задаваемый вопрос, связанный, в том числе для корректного начисления налога на имущество, это выдел в натуре своей доли, а также оформление и регистрация ее в качестве машино-места.

До законодательной регламентации машино-места существовали и рассматривались как доля в праве общей долевой собственности.

С 1 января 2017 года машино-места являются самостоятельным объектом недвижимости и любой сособственник вправе выделить свою долю в натуре с помощью установления границ машино-места по нормам [Закона](consultantplus://offline/ref=F95D89161E0753AFA3BBC61ABF6959A520465E076789CF7392EE1F680DBFDC2F3A03BD8519218C766E015E9096pCnFH) «О государственной регистрации недвижимости» и, соответственно, зарегистрировать право собственности на него.

Но более подробно можно обсудить этот вопрос при следующей встрече.

**Н.А.: Хорошо. А можно заинтересованным гражданам, не дожидаясь следующей встречи, получить индивидуальную консультацию у специалистов филиала Кадастровой палаты.**

**Ю.К.:**Конечно, филиал Кадастровой палаты проводит консультации, с целью оказания помощи гражданам в решении проблемных вопросов. Специалисты филиала Кадастровой палаты проведут анализ сведений кадастра недвижимости, а также имеющихся у граждан документов, а при необходимости обратятся и к техническим паспортам и иным документам, имеющимся в архиве филиала, что зачастую позволяет в свою очередь заинтересованным лицам сэкономить время и финансы. Сегодня получить консультацию можно в режиме онлайн с использованием платформы Zoom.

Порядок организации довольно простой. Необходимо оставить заявку на получение консультации по телефону: 8 (8332) 25-12-68, доб. 2002. Далее заключить договор на оказание услуг, после чего оплатить услугу и согласовать со специалистом филиала Кадастровой палаты удобное время для проведения консультации.

Аналогичную консультацию, в том числе по вопросам оформления технического плана и полноты комплекта документов, может получить и кадастровый инженер.