



Кадастровым инженерам
для учета в работе

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

2019/исх/0/0237 от 19.06.2019
от

Относительно выполнения комплексных
кадастровых работ

В СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) поступают обращения кадастровых инженеров по вопросам, возникающим при выполнении комплексных кадастровых работ.

Так, пунктом 3 части 1 статьи 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Федеральный закон) установлено, что комплексные кадастровые работы выполняются, в том числе, в отношении зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» порядке.

Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса установлено, что Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное

обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Таким образом, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, является имуществом общего пользования. В отношении самого здания многоквартирного дома (так называемой «коробки») действующее законодательство не содержит норм относительно его отнесения к общему имуществу.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению собственника объекта недвижимости - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости. При подаче указанного заявления в отношении многоквартирного жилого дома правом обращения обладает, в частности, лицо, уполномоченное на то решением общего собрания.

Таким образом, полагаем, что, несмотря на то, что право на само здание многоквартирного жилого дома не подлежит обязательной регистрации в соответствии

Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в отношении таких объектов недвижимости выполнение комплексных кадастровых работ допустимо.

В отношении земельных участков, занятых линейными сооружениями, при выполнении комплексных кадастровых работ, указано, что в отношении таких земельных участков комплексные кадастровые работы не выполняются (пункт 3 части 2 статьи 42.1 Федерального закона).

Вместе с тем, Федеральный закон не содержит указания на то, выполняются ли комплексные кадастровые работы в отношении линейных сооружений, расположенных в нескольких кварталах, в том числе в тех кварталах, в отношении которых выполнение комплексных кадастровых работ не предусмотрено договором на выполнение таких работ.

Однако, стоит отметить, что Федеральным законом от 17 июня 2019 г. N 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» вносятся изменения, касающиеся, в частности, затрагиваемого вопроса.

Так, согласно пункта 3 части 1 статьи 42.1 Федерального закона комплексные кадастровые работы выполняются в отношении зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Таким образом, с даты вступления указанных изменений в силу (с **16.09.2019**) комплексные кадастровые работы не выполняются в отношении линейных объектов.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская