

Кадастровая палата по Москве ответила на вопросы граждан

10.08.2020

Учреждение проконсультировало жителей столицы об особенностях учетных действий в конкретных ситуациях.

При оформлении недвижимости у заявителей нередко возникают вопросы, для решения которых требуется консультация квалифицированного специалиста.

Представляем Вам наиболее популярные вопросы с разъяснениями Кадастровой палаты по Москве.

Вопрос: Я хочу заключить договор безвозмездного пользования частью нежилых помещений. Надо ли ставить такую часть на государственный кадастровый учет?

Ответ: Согласно части 2 статьи 689 Гражданского кодекса Российской Федерации, к договору безвозмездного пользования соответственно применяются Гражданского Кодекса Российской Федерации, не содержащие требований о регистрации договоров безвозмездного пользования недвижимым имуществом.

Таким образом, постановка на государственный кадастровый учет части нежилых помещений не требуется.

Дополнительно полагаем возможным информировать, что в силу прямого указания законов государственной регистрации подлежат:

- договор безвозмездного пользования объектом культурного наследия, заключенный на один год и более (пункт 2 статьи 609, пункт 2 статьи 651, пункт 3 статьи 689 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 9 статьи 51 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»);

- договор безвозмездного пользования земельным участком, заключенный на один год и более (пункт 2 статьи 25, пункт 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации).

Вопрос: Как поставить на государственный кадастровый учет часть крыши многоквартирного дома для целей сдачи в аренду под передающие устройства?

Ответ: Свод правил «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденный приказом Минстроя России от 03.12.2016 №883/пр, определяет этаж здания как пространство между перекрытиями: «пространство с помещениями между высотными отметками верха перекрытия (или пола по грунту) и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия кровли)» (пункт 3.31).

Поскольку над кровлей (в том числе эксплуатируемой) отсутствует вышерасположенное перекрытие, она не является этажом здания, не входит в объем строения. Соответственно кровля является лишь элементом крыши как строительной конструкции, а не объектом недвижимости и поэтому не подлежит постановке на государственный кадастровый учет.

Вопрос: Осуществляется ли в настоящее время внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости?

Ответ: В соответствии с разъяснениями Минэкономразвития России от 22.02.2017 №ОГ-Д23-1986 Приказ Минэкономразвития России от 11.01.2011 №1 «О сроках и Порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» применяется исключительно в части, не противоречащей Федеральному закону от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), положениями которого также предусматриваются нормы о ранее учтенных объектах недвижимости.

Согласно части 5 статьи 69 Закона о регистрации, включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН на основании документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости осуществляется исключительно в случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в том числе при поступлении запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Напомним, задать вопрос Кадастровой палате по Москве можно по телефону 8-800-100-34-34 (звонок бесплатный). Эксперты учреждения дадут ответы на любые вопросы, связанные с осуществлением государственного кадастрового учёта, регистрации прав, предоставлением сведений из ЕГРН и многие другие.

«Оказание юридической помощи населению позволяет исключить риски неправильной трактовки законодательства. Эксперты Кадастровой палаты по Москве на постоянной основе проводят консультацию граждан, чтобы жители столицы могли получить разъяснения по наиболее актуальным и интересующим вопросам», – отметил заместитель директора Кадастровой палаты по Москве Алексей Некрасов.

