

Производственно-технологический комплекс: особенности кадастрового учета

Кадастровая палата по Москве разъяснила о возможности выделить из состава производственно-технологического комплекса (ПТК) отдельные объекты

У граждан и юридических лиц могут возникнуть вопросы, по которым требуются экспертные консультации, например, об особенностях учетно-регистрационных действий в отношении сложных объектов капитального строительства, таких как ПТК. О том, как включить в гражданский оборот объекты из состава ПТК, какие для этого нужны документы и о требованиях к их подготовке рассказали эксперты Кадастровой палаты по Москве.

Вопрос: Возможно ли выделение из состава производственно-технологического комплекса (ПТК) отдельных объектов недвижимости, если ПТК поставлен на государственный кадастровый учет как единый объект недвижимого имущества?

Ответ: В настоящее время, законодательством не урегулированы вопросы преобразования объектов капитального строительства без выполнения строительных работ, в том числе способы преобразования объектов капитального строительства, представляющих собой сложные вещи, таких как ПТК.

Согласно положениям Гражданского кодекса РФ, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В соответствии со статьей 252 Гражданского кодекса РФ «выдел» может осуществляться только в случае, если объект недвижимости находится в общей

долевой собственности, что допускает выделение доли в праве собственности на такой объект.

Вопрос: На основании какого документа объект недвижимости исключается из состава ПТК и включается в гражданский оборот, если в отношении него не проводились строительные работы, в том числе реконструкция?

Ответ: В случае, если постановка на кадастровый учет исходного объекта ПТК осуществлялась не в качестве единого недвижимого комплекса как неделимой вещи, исключение объекта недвижимости происходит на основании решения собственника о разделе ПТК, с подтверждением, что в результате такого раздела образуемые объекты, ранее входившие в состав ПТК, сохраняют свое назначение и образуются не в результате реконструкции.

Вопрос: Как подготовить технический план в вышеуказанном случае?

Ответ: Подготовка данного документа осуществляется в соответствии с положениями частей 8, 11 статьи 24, частей 1, 4 статьи 71 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений.

При составлении технических планов сведения об образуемых объектах недвижимости (за исключением сведений об их местоположении в границах земельного участка и площади, площади застройки) указываются на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов, послуживших основанием для внесения сведений о ПТК в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана указывается информация об измененном составе ПТК (исходного объекта), в том числе об идентичности параметров (характеристик) образуемых объектов параметрам соответствующих объектов, включенных до преобразования в ПТК, учтенного в таком составе в реестре недвижимости.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно на все объекты, образуемые в результате

преобразования (раздела) ПТК. Всем объектам недвижимости – и новым, и исходному, в результате раздела присваиваются кадастровые номера.

Также возможна подготовка технического плана в связи с разделом ПТК, при котором образуется объект недвижимости, исключаемый из состава ПТК, а исходный объект недвижимости сохраняется в измененном составе (не снимается с кадастрового учета, кадастровый номер ПТК не изменяется).

При этом следует отметить, что в силу части 1 статьи 29 Закона о регистрации проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления государственной регистрации/кадастрового учета либо для отказа осуществляются государственными регистраторами в каждом случае индивидуально после приема заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов.

Вопрос: Требуется ли представлять в орган регистрации прав разрешение на ввод объекта в эксплуатацию для осуществления учетно-регистрационных действий в связи с разделом объектов недвижимости?

Ответ: Представление в орган регистрации прав разрешения на ввод объекта в эксплуатацию для осуществления учетно-регистрационных действий в связи с разделом объектов недвижимости необходимо только в случае, если выполнялись строительные работы, для которых требуется получение разрешения на строительство и (или) реконструкцию.

«Специалисты Кадастровой палаты по Москве на регулярной основе консультируют москвичей, проводят горячие телефонные линии, вебинары, а также семинары по наиболее актуальным вопросам в сфере оборота недвижимости. Разъяснения по особенностям учетно-регистрационных действий в отношении сложных объектов капитального строительства особенно важны для недопущения ошибок при подаче документов в целях осуществления учетно-регистрационных

действий», – сказал заместитель директора Кадастровой палаты по Москве **Алексей Некрасов**.

Напомним, что по вопросам, касающимся деятельности учреждения, можно обращаться по номеру Ведомственного центра телефонного обслуживания (ВЦТО) 8-800-100-34-34 (звонок бесплатный). Эксперты ведомства дадут разъяснения и консультации по темам, связанным с осуществлением государственного кадастрового учёта, регистрации прав, предоставлением сведений из ЕГРН.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Кадастровой палаты по Москве

8(495)587-78-55 (вн.24-12)

press@77.kadastr.ru

kadastr.ru

Москва, шоссе Энтузиастов, д. 14