

О.А. Скуфинскому

123458, Москва, Таллинская ул., д.32, корп. 3, офис 10
Тел./факс: +7 (495) 518-93-19/20
E-mail: info@roscadastre.ru
<http://www.roscadastre.ru>

Исх. 609 от 01.08.2022

Уважаемый Олег Александрович!

В Ассоциацию «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) поступают вопросы от кадастровых инженеров по правильности заполнения Декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация) в связи с вступлением в силу Приказа Росреестра от 4 марта 2022 г. № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Приказ П/0072).

1. Согласно пункту 20 Приказа П/0072 в строке 4.1 Декларации материал стен здания указывается в произвольной форме. В действующей ХМЛ-схеме технического плана материал стен необходимо выбрать из классификатора. При этом материал стен, указанный в Декларации правообладателем, может не соответствовать материалу стен, предусмотренных классификатором. На основании чего в таком случае кадастровый инженер должен указывать материал стен при заполнении технического плана, выбирать максимально приближенный материал из классификатора, указанному в Декларации или указывать «Из прочих материалов»? При этом обращаем внимание, что материалы стен влияют на определение кадастровой стоимости и зачастую не точное указание материалов стен приводит к процедуре оспаривания кадастровой стоимости.

2. Декларация подготавливается на здание (индивидуальный жилой дом), расположенном на земельном участке вид разрешенного использования которого, например, «для ведения садоводства», при этом земельный участок, согласно действующему градрегламенту расположен в территориальной зоне «производственная», в которой не предусмотрен вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство». Вопрос, какой вид разрешенного использования указывать в Декларации? Является ли обязательным заполнение в Декларации строки вид разрешенного использования?

3. Если в состав Декларации включено Приложение, то нумеруются ли листы Приложения с листами Декларации и должны ли листы Приложения заверяться подписью лица, составившего Декларацию, с указанием расшифровки подписи лица (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должности (при наличии) и даты подготовки Декларации?

4. Много вопросов в разных субъектах Российской Федерации вызвал пункт 33 Приказа П/0072, согласно которому копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположен объект недвижимости), решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, а также копии документов, подтверждающих полномочия представителя

правообладателя, включаются в приложение к Декларации. Исключением в части отсутствия необходимости представления копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположен объект недвижимости) является наличие зарегистрированного права на объект недвижимости, который расположен на таком земельном участке. В данном случае копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов не требуются, в реквизите 7 "Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на земельный участок (земельные участки), на котором (которых) находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс" Декларации указываются дата и номер государственной регистрации права на такой объект недвижимости.

Вопрос, нужно ли копию выписки из ЕГРН на земельный участок, на котором расположен создаваемый объект недвижимости (здание, сооружение, объект незавершенного строительства) включать в состав Приложения к Декларации?

Ассоциация полагает, если право на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН, о чем имеется запись в выписке из ЕГРН на земельный участок, то в реквизите 7 Декларации указываются реквизиты права, при этом в состав Приложения к Декларации копии каких-либо документов, в том числе копия выписки из ЕГРН не включаются.

Просим Росреестр выразить свою позицию по указанным вопросам.

Генеральный директор



М.И. Петрушина

Исполнитель
Н.В. Калюкина

