



# Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: [pr-okirt@mail.ru](mailto:pr-okirt@mail.ru), тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ д1619  
От «17» 11 2021г.

Кадастровому инженеру –  
члену СРО АКИ «Поволжье»

Уважаемая !

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья», действуя в рамках своих полномочий по контролю и поддержке профессиональной деятельности кадастровых инженеров, рассмотрела Ваше обращение и сообщает следующее.

1) Согласно части 8 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (редакция от 01.12.2016г) (далее – Закон о кадастре), с 1 января 2013г. на всей территории Российской Федерации осуществляется государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, и положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства *с указанной даты не применяются.*

Однако, статьей 19 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004г. №188-ФЗ предусмотрено проведение государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации, осуществляемого в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, согласно Указу Президента Российской Федерации от 1 ноября 2013г. №819 «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации», Постановлению Правительства РФ от 18.11.2013 №1038 (ред. от 19.03.2021) «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» (вместе с «Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации»), порядок осуществления государственного учета жилищного фонда не установлен и в настоящее время продолжает действовать Порядок осуществления государственного учета жилищного фонда, установленный постановлением

Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. №1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 30.01.2013) (далее - Порядок учета) (в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации).

Пунктами 3 и 7 Порядка учета предусмотрено, что *государственный технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро.*

Также в настоящее время продолжает действовать Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденная приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. №37 (далее - Инструкция).

В соответствии с Инструкцией, расчет инвентаризационной стоимости является одним из компонентов организации работ по учету жилищного фонда. При этом с 1 января 2013 г., в силу части 8 статьи 47 Закона о кадастре, проведение технической инвентаризации объектов жилищного фонда не является обязательной и осуществляется по желанию собственника объекта жилищного фонда.

Согласно п. 5.3. Инструкции, действительная инвентаризационная стоимость определяется организацией технической инвентаризации в соответствии с «Порядком оценки зданий, помещений, сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности», утвержденным Приказом Министра архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.04.92 №87 (далее – Приказ №87).

Согласно п. 2.2. Приказа №87, оценке для целей налогообложения не подлежат строения, помещения и сооружения:

- строящиеся;
- *самовольно возведенные;*
- признанные по различным причинам непригодными для дальнейшей эксплуатации;
- бесхозные;
- назначение которых не определено.

Органы БТИ, проводившие государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства до 1 января 2013 года, и имеющие в своих архивах соответствующие сведения об инвентаризационной стоимости объектов жилищного фонда, могут выдавать собственникам объектов недвижимости информацию об инвентаризационной стоимости данных объектов жилищного фонда по состоянию на запрашиваемую дату.

Таким образом, стоимость на самовольно возведенный объект, права на который правообладатель вынужден признавать судебным порядком, до 01.01.2013г. не определялась.

В том случае, если в архивных фондах БТИ имеются сведения об инвентаризационной стоимости объекта, то *указанный объект является ранее учтенным и права на него могут быть зарегистрированы в Росреестре в заявительном (без подготовки технического плана) порядке.*

Кроме того, обращаем Ваше внимание на то, что на территории Нижегородской области действуют две организации БТИ, а именно:

- Казенное предприятие Нижегородской области «Нижтехинвентаризация – БТИ Нижегородской области» (подведомственное предприятие Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области);

- Волго-Вятский филиал Федерального Бюро технической инвентаризации.

КП НО «Нижтехинвентаризация — БТИ Нижегородской области» оказывает услуги по техническому учету и технической инвентаризации объектов недвижимости, предоставлению учетно-технической документации, а также проведению кадастровых работ на объектах, расположенных на территории города Нижнего Новгорода и Нижегородской области, юридическим и физическим лицам, государственным структурам. Предприятие осуществляет хранение Архивного фонда БТИ, сформированного до 01.01.2013г. и предоставляет сведения из архивного фонда, в том числе справки об инвентаризационной стоимости.

Согласно пункту 9 части 1 статьи 91 «Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» от 14.11.2002г. № 138-ФЗ, цена иска определяется по искам о праве собственности на объект недвижимого имущества, принадлежащий гражданину на праве собственности, исходя из стоимости объекта, но не ниже его инвентаризационной оценки или при отсутствии ее - не ниже оценки стоимости объекта по договору страхования, на объект недвижимого имущества, принадлежащего организации, - не ниже балансовой оценки объекта.

При этом государственная пошлина по искам о признании права собственности на постройки исчисляется в порядке, предусмотренном подпунктом 1 пункта 1 статьи 333.19 «Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000г. №117-ФЗ.

Таким образом, при признании права на самовольно возведенный объект имеется проблема с предоставлением информации по инвентаризационной стоимости объекта, которая не могла быть определена, поскольку в соответствии с нормативными актами инвентаризационная стоимость самовольно возведенного объекта не определялась и договоры страхования на них не заключались. Отмечаем, что в данном случае для исчисления государственной пошлины по искам о признании права используется рыночная стоимость объекта.

2) Согласно статье 1 Закона о кадастре, кадастровый инженер обладает специальным правом на осуществление кадастровой деятельности. В соответствии со статьей 37 Закона о кадастре, результатом кадастровых работ кадастрового

инженера - индивидуального предпринимателя или работника юридического лица, является межевой план, технический план или акт обследования.

Таким образом, у кадастрового инженера отсутствуют полномочия по подготовке технического паспорта на объекты жилищного фонда, так как *технический паспорт является результатом работ по техническому учету жилищного фонда*. Тем более у кадастрового инженера отсутствуют полномочия по подготовке справки об инвентаризационной стоимости, так как сведения из архивного фонда, сформированного до 01.01.2013г., предоставляются организацией, осуществляющей хранение Архивных фондов БТИ, уполномоченной на то решением собственника указанных фондов, т.е. субъектом РФ.

3) Полагаем, что позиция нотариуса в данном случае обоснована, так как выписка из похозяйственной книги является архивным документом, подтверждающим факт существования законно возведенного ранее учтенного объекта капитального строительства, и содержащим данные о его годе постройки и параметрах на момент внесения записи в похозяйственную книгу.

Данной информации достаточно для вступления в наследство и регистрации права наследником в органах Росреестра. Подготовка технического плана в данном случае не требуется, следовательно затраты на кадастровые работы правообладатель не несет, а по объектам, построенным до 1997 г., не уплачивается государственная пошлина за регистрационные действия.

При этом желание специалистов администраций сельских поселений обновить информацию об объектах недвижимости понятно, однако, не обосновано. Ведь возникает необходимость запросить выписку из похозяйственной книги, сделать запрос в организацию, осуществляющую хранение архивных фондов БТИ, для получения копии технического паспорта и произвести оценку имущества для целей уплаты пошлины.

Обращаем Ваше внимание на разъяснительное письмо Министерства Финансов РФ от 28 августа 2019г. №03-05-06-03/65875, которое отражает позицию Министерства по применению сведений об инвентаризационной стоимости объектов недвижимого имущества жилого фонда для исчисления нотариусами размера государственной пошлины (нотариального тарифа) за выдачу свидетельства о праве на наследство указанных объектов и другим интересующим Вас вопросам, а именно:

«...Подпунктом 5 пункта 1 статьи 333.25 Кодекса установлено, что при исчислении размера государственной пошлины за выдачу свидетельств о праве на наследство принимается стоимость наследуемого имущества, определенная в соответствии с подпунктами 7 - 10 данного пункта. При этом абзацем вторым подпункта 5 пункта 1 статьи 333.25 Кодекса предусмотрено, что по выбору плательщика для исчисления государственной пошлины может быть представлен

документ с указанием инвентаризационной, рыночной, кадастровой либо иной (номинальной) стоимости имущества, выданный лицами, указанными в подпунктах 7 - 10 пункта 1 данной статьи.

В случае представления нескольких документов, выданных лицами, указанными в подпунктах 7 - 10 пункта 1 статьи 333.25 Кодекса, с указанием различной стоимости имущества при исчислении размера государственной пошлины принимается наименьшая из указанных стоимостей имущества.

Вместе с тем, в силу части 8 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» нормативные правовые акты в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства применяются до 1 января 2013 года.

Таким образом, с 1 января 2013 года на территории Российской Федерации не осуществляется государственный технический учет жилищного фонда, в том числе не ведется расчет инвентаризационной стоимости объектов жилищного фонда.

Следовательно, если наследство открыто после 1 января 2013 года, то инвентаризационная стоимость для определения стоимости наследственного имущества не применяется.

*Для исчисления размера государственной пошлины за выдачу свидетельства о праве на наследство на объект жилищного фонда нотариусу по выбору плательщика может быть предъявлен документ с указанием его рыночной или кадастровой стоимости...».*

Кроме того, в соответствии со статьей 333.25 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 №117-ФЗ, за совершение нотариальных действий государственная пошлина уплачивается с учетом следующих особенностей:

«...5) при исчислении размера государственной пошлины за удостоверение договоров, подлежащих оценке, принимается сумма договора, указанная сторонами, но не ниже суммы, определенной в соответствии с подпунктами 7 - 10 настоящего пункта...

... По выбору плательщика для исчисления государственной пошлины может быть представлен документ с указанием рыночной, кадастровой либо иной (номинальной) стоимости имущества, выданный лицами, указанными в подпунктах 7 - 10 настоящего пункта. Нотариусы и должностные лица, совершающие нотариальные действия, не вправе определять вид стоимости имущества (способ оценки) в целях исчисления государственной пошлины и требовать от плательщика представления документа, подтверждающего данный вид стоимости имущества (способ оценки)...

...8) стоимость недвижимого имущества, за исключением земельных участков, может определяться оценщиками, юридическими лицами, которые вправе заключить договор на проведение оценки согласно законодательству Российской

Федерации об оценочной деятельности, или организациями (органами) по учету объектов недвижимого имущества по месту его нахождения...».

4) В соответствии со статьей 48 «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993г. №4462-1), установлен ряд причин, по которым нотариус отказывает в совершении нотариального действия.

**В случае отказа нотариуса в совершении нотариального действия он по просьбе лица, которому отказано в совершении нотариального действия, должен изложить причины отказа в письменной форме и разъяснить порядок его обжалования.**

В этих случаях нотариус не позднее, чем в десятидневный срок со дня обращения за совершением нотариального действия выносит постановление об отказе в совершении нотариального действия. Мотивированное постановление об отказе в совершении нотариального действия удаленно выносится нотариусом без просьбы заявителя не позднее чем через пять рабочих дней со дня получения информации, подтверждающей оплату нотариального действия, подписывается квалифицированной электронной подписью нотариуса и направляется заявителю в электронной форме.

Действия нотариуса могут быть обжалованы заинтересованным лицом, считающим неправильным отказ в совершении нотариального действия, путем подачи жалобы об этом в районный суд по месту нахождения государственной нотариальной конторы (нотариуса, занимающегося частной практикой).

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Обращение.

Прошу дать ответ на следующие вопросы:

1. Для признания права собственности на объект в судебном порядке (жилой дом, нежилое здание, помещение и т.п.) для клиента изготавливается технический план. Очень часто, для определения гос пошлины за регистрацию права, требуется справка об инвентаризационной стоимости объекта. Поясните, пожалуйста, как быть инженеру в этом случае? Выдать справку об инвентаризационной стоимости он не может. В ряде районов государственные БТИ прекратили свое существование; если и есть, на основании техплана вышеуказанную справку они выдавать не будут. Как быть в подобной ситуации?
2. Может ли кадастровый инженер, хотя бы для обращения в суд, изготавливать технические паспорта и выдавать справку об инвентаризационной стоимости?
3. Следующая ситуация: Человек умер. Наследники обращаются к нотариусу за вступлением в наследство. Из правоустанавливающих документов на руках только свидетельство на земельный участок. На дом нет ни правоустанавливающих документов, ни технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013 г. Нотариус требует предоставления на дом Выписки из похозяйственной книги, чтобы внести сведения как о ранее учтенном объекте и оформить наследство и на дом и на земельный участок или предоставить справку с администрации сельского поселения, что на данном земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства. В случае отказа от предоставления Выписки из похозяйственной книги на дом или справки, информирует, что наследство нужно обязательно оформлять на все объекты одновременно.

Ряд клиентов вынужден обращаться к кадастровому инженеру за разъяснением: на наследуемом земельном участке расположен жилой дом, который находится в ветхом состоянии, и наследник намерен после регистрации права собственности на земельный участок снести дом и начать строительство нового дома, или продать земельный участок третьему лицу.

Другие клиенты заинтересованы в том, чтобы после регистрации права собственности на земельный участок оформить дом через технический план – т.к. в нем будет указана точная информация о площади здания, наличие поэтажного плана и описание расположения объекта на земельном участке. Такое связано с тем, что дом попадает в программу Догазификации, либо продажу в счет средств материнского капитала (кредит и т.п.).

Рекомендация нотариуса - уточнить вышеуказанные характеристики ОКСа после регистрации права через учет изменений здания, клиентов не устраивает – приходится платить дважды.

Специалисты сельских администраций перед тем, как выдать Выписку из похозяйственной книги на дом, обращаются ко мне с просьбой за проведением обмеров дома, т.к. относительно имеющихся у них сведений произошли изменения в конфигурации здания, что повлекло изменение площади, изменились требования к подсчету общей площади здания и т.п.

В дополнении, желательно получить ответ еще на следующий вопрос:

Вправе ли нотариус УСТНО отказывать в выдаче документов о регистрации права наследства/собственности на земельный участок, если клиент намерен зарегистрировать право на дом, расположенный на данном земельном участке, другим путем?

Ответ прошу направить на адрес электронной почты: