



Дзяржаўны камітэт па маёмасці
Рэспублікі Беларусь
Навукова-вытворчае дзяржаўнае
рэспубліканскае ўнітарнае прадпрыемства
**”НАЦЫЯНАЛЬНАЕ КАДАСТРАВАЕ
АГЕНЦТВА“**

(ДУП ”Нацыянальнае кадастравае агенцтва“)
зав. Чырвоназоркавы, 12-320, 220005, г. Мінск
тэл. (017) 285 39 26, факс (017) 285 25 73
e-mail: nca@nca.by, <http://www.nca.by>
Р/р ВУ28АКВВ30120000032300000000
у ААТ ”ААБ Беларусбанк“, г. Мінск
БІК АКВВВУ2Х, УНП 101480212, АКПА 37510078

№ _____
На № _____ ад _____

Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь
Научно-производственное государственное
республиканское унитарное предприятие
**”НАЦИОНАЛЬНОЕ КАДАСТРОВОЕ
АГЕНТСТВО“**

(ГУП ”Национальное кадастровое агентство“)
пер. Краснозвездный, 12-320, 220005, г. Минск
тел. (017) 285 39 26, факс (017) 285 25 73
e-mail: nca@nca.by, <http://www.nca.by>
Р/с ВУ28АКВВ30120000032300000000
в ОАО ”АСБ Беларусбанк“, г. Минск
БИК АКВВВУ2Х, УНП 101480212, ОКПО 37510078

Территориальные организации
по государственной регистрации
недвижимого имущества, прав
на него и сделок с ним

О некоторых вопросах проведения работ в связи
с принятием постановления Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь от 1 декабря 2021 г.
№ 30 ”Об изменении постановления Государственного
комитета по имуществу Республики Беларусь
от 24 марта 2015 г. № 11“

В связи с поступлением в научно-производственное государственное
республиканское унитарное предприятие ”Национальное кадастровое
агентство“ (далее – Агентство) вопросов территориальных организаций по
государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него
и сделок с ним (далее – организации по государственной регистрации),
обусловленных принятием постановления Государственного комитета по
имуществу Республики Беларусь от 1 декабря 2021 г. № 30 ”Об изменении
постановления Государственного комитета по имуществу Республики
Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11“ (далее – постановление № 30),
Агентство как организация, осуществляющая методологическое
руководство деятельностью территориальных организаций по
государственной регистрации, направляет разъяснения по следующим
вопросам.

**1. Об отражении в заказе на выполнение работ по технической
инвентаризации или проверке характеристик недвижимого
имущества (далее – заказ на выполнение работ) полномочий на
получение итогового технического документа иным лицом.**

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в
пункт 10 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической
инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки

характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 (далее – Инструкция № 11).

Частью четвертой пункта 10 Инструкции № 11 установлено, что в заказе на выполнение работ могут быть отражены полномочия на получение итогового технического документа иным лицом. Однако, Инструкцией № 11 не определен перечень сведений в отношении уполномоченного лица, подлежащий указанию в заказе.

Согласно абзацу одиннадцатому пункта 7 Инструкции о порядке заполнения и подписания заявления о государственной регистрации, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 23 апреля 2004 г. № 17, в разделе V "Дополнительные сведения" указывается информация о предоставлении заявителем полномочий на получение свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации и (или) иных документов, связанных с этой государственной регистрацией, иному лицу с указанием идентификационных сведений такого лица.

Полагаем, что аналогичный подход может быть применен и в части получения итогового технического документа иным лицом.

2. Об обязательности заключения договоров на выполнение работ по технической инвентаризации (поверке характеристик) между организациями по государственной регистрации и гражданами.

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в пункт 19 Инструкции № 11).

В соответствии с пунктом 19 Инструкции № 11 принятие уполномоченными лицами организации по государственной регистрации заказа на выполнение работ и документов, предусмотренных настоящей Инструкцией № 11, и заключение на основании заказа договора на выполнение работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества является обязательным, в том числе и при обращении физических лиц в организацию по государственной регистрации.

3. Об основаниях для составления технических паспортов на садовые домики и гаражи.

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в пункты 13 и пункт 28 Инструкции № 11)

В соответствии подпунктом 1.3 пункта 1 постановления Министерства юстиции Республики Беларусь и Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 декабря 2010 г.

№ 129/80 "О некоторых вопросах подтверждения права собственности на садовые домики, гаражи" в тексте свидетельства о праве на наследство в отношении садового домика, гаража, возведенных до 8 мая 2003 г., но не зарегистрированных в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, указывается, что согласно справкам, указанным в подпункте 1.2 данного пункта (**справка садоводческого товарищества**, подтверждающая возведение садового домика членом этого товарищества, с указанием его фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется), и соответствие этого садового домика проекту организации и застройки, подписанная председателем садоводческого товарищества; **справка гаражного кооператива**, подтверждающая возведение гаража членом этого кооператива, с указанием его фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется), номера гаража, сведений о строительстве гаража за счет средств гражданина и об отсутствии паевых взносов, а также соответствие этого гаража проекту организации и застройки, подписанная председателем гаражного кооператива), садовый домик, гараж соответствуют проекту организации и застройки.

Таким образом, наличие упомянутых свидетельств для целей составления технических паспортов на садовые домики и гаражи исключает необходимость предоставления указанных справок садоводческих товариществ и гаражных кооперативов.

4. Об отсутствии в справках, подтверждающих эксплуатацию капитальных строений до 8 мая 2003 г. (далее – справка), сведений о хозяйственных постройках, входящих в их состав, а также о годах постройки основного строения и его составных частей и принадлежностей.

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в пункты 13 и пункт 28 Инструкции № 11)

Если в справке указано, что жилой дом эксплуатировался до 8 мая 2003 г. с хозяйственными и иными постройками, то составляется технический паспорт вне зависимости от количества построек и при отсутствии иных оснований для составления ведомости технических характеристик.

Обращаем внимание, что пункт 58 Инструкции № 11 определяет допустимость указания года постройки на основании сведений, указанных в заказе на выполнение работ.

Полагаем целесообразным не допускать случаев, когда в справке указано наличие или отсутствие хозяйственных и иных построек, а в заказе на выполнение работ будет содержаться информация о возведении таких строений после 2003 г. В таких случаях полагаем целесообразным информировать заказчика о возникновении

у организации по регистрации оснований для отказа в выполнении работ, предусмотренных абзацем третьим части первой пункта 23 или абзацем вторым части первой пункта 25 Инструкции № 11.

5. Об основаниях для отказа в приеме документов (электронных копий документов) в случае предоставления их в организацию по государственной регистрации без подписания электронной цифровой подписью?

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в пункт 16 Инструкции № 11).

Пунктом 23 Инструкции № 11 установлено, что организация по государственной регистрации отказывает в приеме документов, представленных для выполнения работ, если представлены не все документы, указанные в пунктах 10, 12 и 14 Инструкции № 11, необходимые для выполнения работ.

В соответствии с частью второй пункта 16 Инструкции № 11 (с изменениями) документы, предусмотренные пунктами 12 – 15 данной Инструкции, представляются в виде электронных копий документа на бумажном носителе и должны быть подписаны электронной цифровой подписью с использованием личного ключа подписи.

Согласно части пятой пункта 16 Инструкции № 11 несоблюдение установленных данной Инструкцией и иными актами законодательства требований к порядку и особенностям подачи заказа на выполнение работ в электронной форме является основанием для отказа в приеме документов, представленных для выполнения работ.

Отмечаем, что в соответствии со статьей 1 Закона Республики Беларусь от 28 декабря 2009 г. № 113-З "Об электронном документе и электронной цифровой подписи" электронная копия документа на бумажном носителе – электронное отображение документа на бумажном носителе, соответствующее оригиналу и подписанное электронной цифровой подписью лица, изготовившего такое электронное отображение.

Таким образом, представленные в электронном виде и не подписанные электронной цифровой подписью документы не являются электронными копиями документов на бумажном носителе.

Учитывая изложенное, полагаем, что представление документов, указанных в пунктах 10, 12 и 14 настоящей Инструкции, необходимых для выполнения работ, без электронной цифровой подписи может рассматриваться как их непредставление, в связи с чем на основании пункта 23 Инструкции № 11 может являться основанием для отказа в приеме документов, представленных для выполнения работ.

6. О форме согласования изменения наименований помещений объекта недвижимого имущества с местным исполнительным и распорядительным органом (далее – исполком).

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в пункт 45 Инструкции № 11).

Частью девятой пункта 45 Инструкции № 11 определено, если при проведении проверки характеристик установлено изменение наименований помещений объекта технической инвентаризации без проведения строительно-монтажных работ, которые не влекут изменение его назначения, то в технической документации, составленной по результатам проведения проверки характеристик этого объекта, наименование таких помещений может быть указано на основании решения собственника этого объекта об изменении соответствующих наименований, согласованного с исполкомом.

По мнению Агентства, согласование указанного решения собственника может быть оформлено как отдельным документом, так и путем проставления отметки о согласовании.

7. О возможности составления итогового технического документа на жилой дом, в отношении которого не выполнены работы по внутренней отделке стен (штукатурке).

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в подпункт 111.3 пункта 111, а также исключением пункта 27 и подпункта 110.2 пункта 110 Инструкции № 11).

Постановлением № 30 исключены пункт 27 и подпункт 110.2 пункта 110 Инструкции № 11, согласно которым не допускалось проведение технической инвентаризации объектов недвижимого имущества без штукатурки их стен (перегородок).

В случае отсутствия внутренней отделки помещений капитальных строений (зданий и сооружений) согласно подпункту 111.3 пункта 111 Инструкции № 11 измерение таких помещений будет производиться непосредственно по всему периметру неотделанных поверхностей стен, перегородок, проемов в порядке, установленном частью первой данного подпункта. При этом в строке "Примечание" итогового технического документа должны быть указаны сведения о помещениях, в которых отсутствует внутренняя отделка.

Если проектной документацией не предусмотрена внутренняя отделка помещений, то информация об ее отсутствии отражается в подразделе 4.1 раздела 4 технического паспорта на здание.

8. О возможности составления технического паспорта на объект недвижимого имущества по факту его приемки в эксплуатацию и наличии на территории такого объекта незавершенного строительства.

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в подпункт 104.3 пункта 104, подпункт 107.6 пункта 107, подпункт 109.2 пункта 109, подпункты 110.1 и 110.5 пункта 110, подпункты 115.6 и 115.15

пункта 115, подпункт 219.11 пункта 219 Инструкции № 11).

В соответствии с указанными пунктами Инструкции № 11, обследованию, измерению, съемке (при необходимости) и фотографированию, а также внесению в материалы инвентарного дела и итоговую техническую документацию подлежат, в том числе объекты незавершенного строительства, расположенные на территории объекта недвижимого имущества.

Отмечаем, что частью шестой подпункта 115.6 пункта 115 Инструкции № 11 установлено, что если на территории объекта расположены объекты незавершенного строительства, то краткое описание их конструктивных элементов приводится в строке "Примечание" акта обследования основного строения и его пристроек, составляемого по форме 1.1 согласно приложению 1 к Инструкции № 11.

На основании подпункта 219.11 пункта 219 Инструкции № 11 сведения о таких объектах подлежат отражению в строке "Примечание" итогового технического документа. Данные сведения также переносятся в технический паспорт на объект недвижимого имущества, составленный в соответствии с требованиями Инструкции № 11.

9. Об алгоритме отнесения пристроек к отапливаемым.

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в подпункт 115.12 пункта 115 Инструкции № 11).

Частью третьей подпункта 115.12 пункта 115 Инструкции № 11 установлено, что если в пристройке расположено несколько отапливаемых помещений, сумма площадей которых составляет половину или более половины ее внутренней площади, то такая пристройка относится к отапливаемым.

В соответствии с частью первой подпункта 115.12 пункта 115 Инструкции № 11 помещения считаются отапливаемыми при наличии в них стационарных отопительных приборов, подключенных к источникам теплоснабжения, либо печей, каминов, теплых полов, иных систем отопления, в том числе в случае отсутствия отдельных элементов и устройств системы отопления или их бездействия (например, вследствие ремонта).

С учетом изложенного, в случае, когда пристройка состоит как из отапливаемых, так и из неотапливаемых помещений, и сумма площадей отапливаемых помещений составляет менее половины ее внутренней площади, то такая пристройка относится к неотапливаемым. Вместе с тем находящиеся в ней отапливаемые помещения будут входить в общую площадь жилого помещения (при расположении их в жилом доме).

10. О порядке отображения границ изолированного помещения на ситуационных планах.

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в подпункт 138.7

пункта 138 Инструкции № 11).

Согласно подпункту 138.7 пункта 138 Инструкции № 11 на ситуационном плане изолированного помещения, имеющего в качестве принадлежностей хозяйственные постройки или их части, дополнительно отображается, в том числе граница изолированного помещения.

Отображаемая на ситуационном плане граница изолированного помещения должна соответствовать границе раздела изолированных помещений, установленной в соответствии с пунктом 292 Инструкции № 11.

Если изолированное помещение расположено на нескольких этажах капитального строения, и на них линии границы этого помещения не совпадают, то на ситуационном плане (на контуре капитального строения, в котором расположено изолированное помещение), по мнению Агентства, следует отобразить суммарный контур проекций границ изолированного помещения разных этажей.

11. Об отнесении помещений к холодным кладовым.

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в подпункт 152⁹ пункта 152 Инструкции № 11).

В соответствии с пунктом 3.18 строительных норм СН 3.02.01-2019 "Жилые здания" (далее – СН 3.02.01-2019), утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 декабря 2019 г. № 69, кладовая холодная – кладовая, размещаемая в неотапливаемом объеме квартиры или жилого дома.

Исходя из приведенного определения в неотапливаемых объемах жилого дома, например, в подвалах многоквартирных жилых домов могут проектироваться (строиться) холодные кладовые.

Однако с учетом пунктов 21, 24 и 44 статьи 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь в общую площадь квартиры по СНБ включается только площадь холодных кладовых, расположенных в объеме (внутри) квартир.

Пунктом 45 Инструкции № 11 установлено, что при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества наименование помещений указывается согласно разработанной в соответствии с законодательством проектной, исполнительной или эксплуатационной документации с учетом их фактического использования.

Учитывая изложенное, полагаем, что в случае соблюдения указанных требований в материалах инвентарных дел на многоквартирные жилые дома, в том числе в итоговой технической документации могут быть указаны помещения, расположенные в подвалах этих домов, с наименованием "холодная кладовая".

12. Об особенностях подсчета площадей одноквартирных

и блокированных жилых домов, и отображения на поэтажных и ситуационных планах огражденных открытых площадок.

(в связи с дополнением, внесенным постановлением № 30 пункта 152¹¹ Инструкции № 11).

В соответствии с пунктом 152¹¹ Инструкции № 11 в общую площадь здания (одноквартирного или блокированного жилого дома) включаются площади предусмотренных разработанной и утвержденной установленном порядке проектной документацией и построенных в соответствии с ней огражденных открытых площадок, наполовину и более (площади) выступающих за пределы граничащих с ними наружных стен жилого дома и открытых во внешнее пространство не менее чем с двух сторон, при длине огражденного участка (стенами и ограждением) менее общего периметра этой площадки.

Полагаем, что наименования огражденных открытых площадок в материалах реестра характеристик недвижимого имущества (далее – реестр характеристик) следует указывать в соответствии с требованиями пункта 45 Инструкции № 11 (согласно разработанной в соответствии с законодательством проектной, исполнительной или эксплуатационной документации с учетом их фактического использования).

На поэтажных планах, в соответствии с пунктом 141 Инструкции № 11 лоджии, балконы, террасы, открытые галереи и тому подобное обозначаются на плане одной линией в виде контура.

В связи с отсутствием в перечне условных обозначений для составления ситуационных и обзорных планов, планов сооружений при проведении работ по технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества, утвержденного приказом Агентства от 16 июля 2021 г. № 231 (далее – перечень условных обозначений), условного обозначения для огражденных открытых площадок, по мнению Агентства, для их отображения на поэтажных и ситуационных планах целесообразно использовать условные обозначения, установленные подпунктом 1.8 таблицы 1 перечня условных обозначений.

Отмечаем, что данный вопрос будет урегулирован Агентством путем внесения соответствующих дополнений в перечень условных обозначений.

13. Об изменении постановлением № 30 определения термина “погреб” и учете объемов таких объектов в объеме зданий, под которыми они расположены.

(по изменениям, внесенным постановлением № 30, в подпункт 2.49 пункта 2 и подпункт 155.3 пункта 155 Инструкции № 11).

Согласно пункту 47 Инструкции № 11 наименование хозяйственных

построек, составных элементов, принадлежностей определяется на основании их функционального назначения, определяемого с учетом проектной, исполнительной, эксплуатационной документации, документации по приемке в эксплуатацию объекта и их фактического использования, установленного при их обследовании.

Таким образом, если по результатам изучения упомянутой документации, а также визуально определенного функционального назначения объекта технической инвентаризации часть капитального строения будет отнесена к подвальному этажу, то в соответствии с пунктом 155 Инструкции № 11 его объем следует учитывать при подсчете объема строения, если – рассматриваемый объект будет является погребом (соответствует определению, приведенному в подпункте 2.49 пункта 2 Инструкции № 11), то на основании части четвертой подпункта 155.3 пункта 155 Инструкции № 11 его объем не включается в объем здания или объемного сооружения, под которым расположен погреб.

Полагаем возможным также отметить, что подпунктом 155.5 пункта 155 действующей редакции Инструкции № 11 не предусмотрено включение погреба в объем строения, под которым он расположен.

14. О методике расчета средней высоты всех помещений для определения объема мансардного этажа (мансарды) при сложном криволинейном очертании перекрытий.

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в подпункт 155.3 пункта 155 Инструкции № 11).

Подпунктом 111.11 пункта 111 Инструкции № 11 установлено, что высота помещения определяется от уровня чистого пола (при отсутствии чистого пола – уровня основания пола) до низа выступающих конструкций перекрытия (покрытия) этажа, на котором оно расположено.

В помещениях с наклонными потолками (стенами, полами) измеряется максимальная и минимальная высота помещений, а также определяются линии высоты помещения на уровне 1,10 м.

В соответствии с первым предложением подпункта 155.3 пункта 155 Инструкции № 11 для подсчета объема мансарды она разбивается на объемные геометрические фигуры, объемы которых определяются по соответствующим геометрическим формулам и суммируются.

В случаях, когда мансарду сложно разделить на объемные геометрические фигуры, расчет средней высоты всех помещений мансарды может быть произведен в соответствии с третьим предложением подпункта 155.3 пункта 155 Инструкции № 11, путем нахождения среднего арифметического значения высот всех помещений мансарды, измеренных с учетом норм подпункта 110.15 пункта 110 и подпункта 111.11 пункта 111 Инструкции № 11.

15. Об указании конкретных оснований для составления

ведомости технических характеристик в поле "Примечание" итогового технического документа.

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в пункт 174 Инструкции № 11).

Пунктом 174 Инструкции № 11 определено, что в строке "Примечание" ведомости технических характеристик указываются конкретные основания составления ведомости технических характеристик.

При этом данным пунктом не урегулирован объем информации, которую необходимо указывать в строке "Примечание". Отмечаем, что аналогичный вопрос был рассмотрен на семинаре-совещании по теме "Актуальные вопросы технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества" с участием представителей Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, Агентства и организаций по государственной регистрации, и отражен в протоколе от 21 июня 2018 г. № 2/ТИ (далее – протокол от 21.06.2018).

Так, согласно пункту 6 приложения 1 к протоколу от 21.06.2018 основания для составления ведомости технических характеристик указываются в строке "Примечание" ведомости технических характеристик в следующем порядке:

подлежат указанию все основания;

основание должно содержать нормы законодательства, конкретное нарушение и место его нарушения (объект, составная часть, принадлежность, помещение и тому подобное).

В случае большого количества оснований их рекомендуется оформлять в виде отдельного приложения, при этом в строке "Примечание" указывать, что основания составления ведомости технических характеристик приведены в приложении, с указанием номера приложения.

16. О допустимости ведения инвентарных дел на объекты недвижимого имущества на бумажном носителе в период с 21 июля 2022 г. по 1 января 2023 г.

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в пункт 184 Инструкции № 11).

Глава 25 Инструкции № 11 регламентирует порядок формирования инвентарных дел на электронных носителях информации. При этом согласно части первой пункта 184 Инструкции № 11 инвентарные дела должны вестись только на электронных носителях информации с 1 января 2023 г.

Кроме того, часть пятой пункта 184 Инструкции № 11 определено, что документы и материалы, сформированные на бумажном носителе информации до 1 января 2023 г., могут быть переведены в электронный

вид и помещены в электронную часть инвентарного дела с пометкой "Материалы ранее сформированного инвентарного дела" без обязательного удостоверения электронной цифровой подписью.

Таким образом, полагаем, что в период с 21 июля 2022 г. по 1 января 2023 г. допускается формирование инвентарных дел на бумажных носителях информации в соответствии с требованиями главы 25 Инструкции № 11 (в редакции постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 3 мая 2018 г. № 20).

17. О необходимости ведения контрольного листа и помещения его в инвентарное дело, формируемое на электронном носителе.

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в пункт 186 Инструкции № 11).

Согласно части третьей пункта 186 Инструкции № 11 формы инвентарного дела, контрольный лист и расчетные материалы ведутся в базе данных реестра характеристик и являются его частью.

На странице 9 Методических рекомендаций по порядку формирования и ведения инвентарных дел на электронных носителях информации в программном обеспечении "Архивная открытая информационная система", утвержденных приказом ГУП "Национальное кадастровое агентство" от 22 июля 2021 г. № 326, указано на наличие контрольного листа в инвентарном деле на электронном носителе. Кроме того, обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 184 Инструкции № 11 вопрос формирования таких дел должен быть урегулирован до 1 января 2023 г.

18. Об оплате работ по составлению нескольких экземпляров проектов раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, вычленения изолированных помещений, машино-мест из капитального строения (здания, сооружения) (далее – проект раздела, слияния, вычленения), а также об их выдачи заказчикам.

(по изменениям, внесенным постановлением № 30 в пункты 291 и 295 Инструкции № 11).

Пунктом 295 Инструкции № 11 установлено, что проект раздела, слияния, вычленения составляется в количестве экземпляров по одному для заинтересованного лица и каждого из собственников.

В соответствии с пунктами 289 и 290 Инструкции № 11 проекты раздела, слияния, вычленения составляются на основании договоров, заключенных с заинтересованными лицами.

Поскольку приведенная норма пункта 295 является одним из требований составления проектов раздела, слияния, вычленения, то вопросы о количестве экземпляров таких проектов могут быть урегулированы договором на составление проектов раздела, слияния,

вычленения.

Исходя из того, что работы по договору на составление проектов раздела, слияния оплачиваются заинтересованным лицом, то все составленные экземпляры проекта будут оплачиваться этим лицом.

Отмечаем, что пунктом 290 Инструкции № 11 установлено, что для составления проекта раздела, слияния, вычленения заинтересованным лицом в организацию по государственной регистрации предоставляется схема раздела, слияния капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, вычленения изолированных помещений, машино-мест из капитального строения (здания, сооружения), подписанная собственником (собственниками) первоначальных капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест.

Согласно пункту 291 Инструкции № 11 проекты раздела, слияния, вычленения согласовываются собственниками объекта недвижимого имущества и только потом выдаются заказчику.

Таким образом, выдача проекта раздела, слияния, вычленения, не согласованного всеми собственниками объекта недвижимого имущества, является нарушением пункта 291 Инструкции № 11.

Дополнительно отмечаем, что порядок выдачи проектов раздела, слияния, вычленения также следует определять договором. Например, в нем могут быть отражены полномочия на получение проектов раздела, слияния, вычленения другими собственниками объекта недвижимого имущества.

Генеральный директор

М.А.Хиль