

Воровать - так миллион в квадратных метрах!

Автор: Admin2

15.01.2019 11:56 - Обновлено 15.01.2019 12:15

Как украдь миллион квадратных метров чужой недвижимости незаметно для собственников - [источник](#)

«За бортом» государственного имущественного учета осталось наше общее имущество, которое мы за свой счет отапливаем, убираем, на капитальный ремонт которого мы собираем миллионные средства.

В кадастре больше не регистрируются технические чердаки и подвалы многоквартирных домов. Увеличивается вероятность незаконного использования таких помещений под склады и офисы. Как известно, незарегистрированная недвижимость становится легкой добычей.

Кадастровая палата и Минэкономразвития смогли провернуть это дело в три года

Если кто не знает, с 2008 до 2017 года был в стране Федеральный "Закон о кадастре недвижимости".

Для спокойствия населения, как любят рассуждать работники этой отрасли, государство обязалось внести в кадастр все здания (вернее, объекты капитального строительства), в том числе - многоквартирные дома, к 1 января 2013 года.

Были выпущены разнообразные инструкции, порядки ведения кадастра, требования об обмене сведениями с другими реестрами и прочие, вроде бы необходимые для такой сложной штуки как кадастр, правовые акты.

Но тут, как пишут в романах, «случилось страшное».

В процессе перемещения документов и сведений о многоквартирных домах из одной

Воровать - так миллион в квадратных метрах!

Автор: Admin2

15.01.2019 11:56 - Обновлено 15.01.2019 12:15

организации в другую, как обычно бывает при переезде склада на новое место, "кое-что пропало" — дома «уменьшились» на тысячи метров.

Хотя дома уменьшились только на бумаге, собственники этих домов — собственники квартир — действительно обеднели, поскольку в государственных реестрах они стали значиться владельцами недвижимости заметно меньшей площади.

Что же произошло?

Во-первых, у чиновников возникли проблемы с пониманием словосочетания «площадь здания» и, как следствие, кадастр превратился в недостоверный информационный ресурс, наполненный ложными сведениями о значительном количестве объектов недвижимости.

До кадастра недвижимости (2008 г.) учетом, регистрацией жилых домов в стране занимались органы технической инвентаризации (БТИ). В их обязанности входили и до сих пор входят составление статистических справок о жилом фонде и передача их в органы статистического учета. В связи с чем основной характеристикой жилого дома, как выражением его полезных свойств, являлась общая площадь всех жилых помещений (квартир). При наличии в жилом доме каких-либо нежилых помещений (учреждений, детских кружков, домоуправлений, библиотек и т.д.) подсчитывалась общая площадь — сумма общих площадей жилых и нежилых помещений. Имеющиеся, разумеется, в любом доме другие помещения, обслуживающие квартиры (в том числе: лестницы, тамбуры, технические подполья/подвалы, чердаки, мусорокамеры), не входили своими площадями в указанную выше общую площадь, а считались после подведения итога в подсчете общей площади. Такая площадь называлась «за итогом» или заитоговой

Кадастр недвижимости, опять же со слов его работников и создателей, служит для того, чтобы недвижимое имущество граждан, не пропало, а было учтено и защищено государством. То есть, переводя на язык права, кадастр должен содержать такие сведения, характеристики объекта недвижимого имущества, которые позволяют считать этот объект индивидуально определенной вещью.

Воровать - так миллион в квадратных метрах!

Автор: Admin2

15.01.2019 11:56 - Обновлено 15.01.2019 12:15

Для здания одной из таких характеристик является площадь. В 2011 году были установлены единые «Требования к определению площади здания, помещения» для постановки на кадастровый учет – Приказом Министерства экономического развития №531 от 30 сентября 2011г.

(До этого момента площадь здания можно было вносить в кадастр из нескольких источников – из разрешения на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации, технического паспорта БТИ или из декларации об объекте недвижимости.)

Казалось бы простая как аксиома фраза (пункт 4 Требований) – “Площадь здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный)» – не должна была стать причиной каких-либо арифметических затруднений.

Но к моменту передачи сведений о ранее учтенных в БТИ многоквартирных домах в соответствии с специально созданным для таких целей «Порядком включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» (утвержденным Приказом №1 Минэкономразвития РФ от 11.01.2011) возникли «непредвиденные» проблемы.

«Площадь здания» — сумму поэтажных площадей, которую нужно было внести в кадастр в качестве основной характеристики здания, подменили «общей площадью» здания из документов БТИ, которая не включает в себя заитоговые площади — те самые помещения, обслуживающие квартиры (в том числе: лестницы, тамбуры, технические подполья/подвалы, чердаки, мусорокамеры), являющиеся общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

Действительно, какая разница, решили работники двух (нового и старого) регистрирующих государственных органов, русским же языком в техническом паспорте дома написано - «общая площадь». Общее — это сумма всех отдельных частей. А сумма площадей— это, как раз то, что требуется для кадастрового учета.

Несмотря на то, что с 2011 года Закон о государственном кадастре предписывал при постановке на учет каких-либо зданий, руководствоваться единными требованиями к

Воровать - так миллион в квадратных метрах!

Автор: Admin2

15.01.2019 11:56 - Обновлено 15.01.2019 12:15

определению площади,

а Порядок (утвержденный Приказом № 1 от 11.01.2011) предполагал передачу сведений о здании и всех помещениях в нем в объеме технического паспорта БТИ на здание с передачей копий всех страниц этого паспорта в органы кадастрового учета, вместо жилых домов с их действительной площадью к 1 января 2013 года в кадастре появились домишкы, «усеченные» на 20-25%.

«За бортом» государственного имущественного учета осталось наше общее имущество, к оторое мы за свой счет отапливаем, убираем, на капитальный ремонт которого мы собираем миллионные средства.

После такой дефективной постановки на кадастровый учет не стоит удивляться результатам проведенных к 2015 году «мощных» расчетов (в масштабах всей страны) для обоснования денежных сумм, которые собственники в обязательном порядке должны собирать на капитальный ремонт общего имущества, поскольку его характеристики (объемы, площади, состояние/работоспособность и пр.) не учтены в государственных информационных базах.

Все это несколько лет назад можно было воспринимать, как реестровую ошибку – внесение в кадастр неполных, а стало быть, недостоверных сведений.

Но вместо исправления, видимо, для сокрытия ранее совершенного, Министерство экономического развития в 2016 году утверждает новые требования к определению (с 1 января 2017 года) площади здания (Приказ № 90 от 01.03.2016), согласно которым В ПЛОЩАДЬ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ уже НЕ ВКЛЮЧАЮТСЯ ПЛОЩАДИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПОДПОЛЬЯ, ТЕХНИЧЕСКОГО ЧЕРДАКА, ПЛОЩАДИ ТАМБУРОВ и т. д.

Стоимость неучтенного имущества в тысячи раз превышает тот условный миллион, который вынесен в заголовок.