

Как украсть 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 повернуть 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

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.) учет, 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.

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 едиными требованиями к

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 домишки, «усеченные» на 20-25%.

«За бортом» государственного имущественного учета осталось наше общее имущество, которое 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.