# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

## Здания

*(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)*

## Общие сведения о кадастровых работах

**1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:**

образованием здания, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, 97А

**2. Сведения о заказчике кадастровых работ:**

Акционерное общество "РЖДстрой", ОГРН: 1067746082546, ИНН: 7708587205

**3. Сведения о кадастровом инженере:**

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Мухина Анна Александровна

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 128-110-577 27

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:
30774

Контактный телефон: 8-913-748-74-08

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:
ул. Титова 29/1
maanna13@yandex.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:
Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение кадастровых инженеров»

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью "Геосити", г. Новосибирск, ул. Титова, 29/1

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ:
№ 19-19-05-0231-Э «22» апреля 2019 г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «23» октября 2019 г.

# Исходные данные

## 1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

| № п/п | Наименование документа | Реквизиты документа |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Декларация об объекте недвижимости | б/н, АО "РЖДстрой", 11.09.2019 |
| 2 | Решение о выделе | б/н, АО "РЖДстрой", 01.10.2019 |
| 3 | Технический паспорт | б/н, 31.03.2005 |
| 4 | Техническая документация | б/н, 28.01.2004 |
| 5 | Выписка из ЕГРН | 99/2019/259691225, ФГИС ЕГРН, 29.04.2019 |
| 6 | Выписка из ЕГРН | 99/2019/286339107, ФГИС ЕГРН, 27.09.2019 |
| 7 | Выписка из каталога координат пунктов государственной геодезической сети в местной системе координат Новосибирской области | 547, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, 29.11.2018 |
| 8 | Письмо | Д23и-2128, 19.06.2014 |
| 9 | Письмо | Д23и-7434, 27.12.2017 |

## 2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК НСО, зона 4

| № п/п | Название пункта и тип знака геодезической сети | Класс геодезической сети | Координаты, м | | Сведения о состоянии на «16» мая 2019 г. | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | X | Y | наружного знака пункта | центра пункта | марки |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Криводановка пункт триангуляции | 2 класс | 493149.87 | 4184585.52 | утрачен | сохранился | сохранился |
| 2 | Ломовский пункт триангуляции | 3 класс | 510394.14 | 4206763.63 | утрачен | сохранился | сохранился |
| 3 | Огурцово пункт триангуляции | 2 класс | 470407.76 | 4199410.19 | утрачен | сохранился | сохранился |
| 4 | Совхозная пункт триангуляции | 2 класс | 489864.68 | 4207104.85 | сохранился | сохранился | сохранился |

## 3. Сведения о средствах измерений

| № п/п | Наименование прибора (инструмента, аппаратуры) | Сведения об утверждении типа средств измерений | Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Лазерный дальномер Leica Disto D5 | 44938-10, 01.08.2015 | № 358613, выдано 26.07.2019 г., действительно до 25.07.2020 г. |
| 2 | Спутниковый геодезический многочастотный GNSS-приемник Javad Triumph-1 | 48736-11, 19.12.2018 | № 358655, выдано 26.07.2019 г., действительно до 25.07.2020 г. |
| 3 | Спутниковый геодезический многочастотный GNSS-приемник Javad Triumph-1 | 48736-11, 19.12.2018 | № 358656, выдано 26.07.2019 г., действительно до 25.07.2020 г. |

## Исходные данные

### 3. Сведения о средствах измерений

| № п/п | Наименование прибора (инструмента, аппаратуры) | Сведения об утверждении типа средств измерений | Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 4 | Тахеометр электронный Trimble M3 DR 5" | 46124-10, 16.12.2021 | № 358600, выдано 26.07.2019 г., действительно до 25.07.2020 г. |

### 4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

| № п/п | Кадастровый номер |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 1 | 54:35:101120:713 |

### 5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

#### 5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

| № п/п | Кадастровый номер помещения |
|---|---|
| 1 | 2 |
| - | - |

#### 5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

| № п/п | Кадастровый номер машино-места |
|---|---|
| 1 | 2 |
| - | - |

### 6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

| № п/п | Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса | Кадастровый номер |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| - | - | - |

## Сведения о выполненных измерениях и расчетах

**1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости**

| Номер контура | Номера характерных точек контура | Метод определения координат |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| - | 1 | Метод спутниковых геодезических измерений (определений) |
| - | 2 | Метод спутниковых геодезических измерений (определений) |
| - | 3 | Метод спутниковых геодезических измерений (определений) |
| - | 4 | Метод спутниковых геодезических измерений (определений) |
| - | 1 | Метод спутниковых геодезических измерений (определений) |

**2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости**

| Номер контура | Номера характерных точек контура | Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| - | 1 | $Mt=\sqrt{m0^2+m1^2}$, $Mt=\sqrt{0,04^2+0,09^2}=0,10$ м., где m0=0.04 м., m1=0,09 м. |
| - | 2 | $Mt=\sqrt{m0^2+m1^2}$, $Mt=\sqrt{0,04^2+0,09^2}=0,10$ м., где m0=0.04 м., m1=0,09 м. |
| - | 3 | $Mt=\sqrt{m0^2+m1^2}$, $Mt=\sqrt{0,04^2+0,09^2}=0,10$ м., где m0=0.04 м., m1=0,09 м. |
| - | 4 | $Mt=\sqrt{m0^2+m1^2}$, $Mt=\sqrt{0,04^2+0,09^2}=0,10$ м., где m0=0.04 м., m1=0,09 м. |
| - | 1 | $Mt=\sqrt{m0^2+m1^2}$, $Mt=\sqrt{0,04^2+0,09^2}=0,10$ м., где m0=0.04 м., m1=0,09 м. |

**3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости**

| Номер контура | Номера характерных точек контура | Учетный номер или обозначение части | Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| - | - | – | - |

# Описание местоположения объекта недвижимости

**1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке**

**1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости**

**Зона № -**

| Номер контура | Номера характерных точек контура | Координаты, м | | R, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м | Тип контура | Глубина, высота, м | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | X | Y | | | | $H_1$ | $H_2$ |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | 1 | 490342.11 | 4198200.99 | - | 0.10 | Наземный | - | - |
| - | 2 | 490349.11 | 4198228.27 | - | 0.10 | Наземный | - | - |
| - | 3 | 490342.56 | 4198229.94 | - | 0.10 | Наземный | - | - |
| - | 4 | 490335.56 | 4198202.62 | - | 0.10 | Наземный | - | - |
| - | 1 | 490342.11 | 4198200.99 | - | 0.10 | Наземный | - | - |

**1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости**

| | |
|---|---|
| **Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м** | - |
| **Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м** | - |

**1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства**

**Зона №**

| Номер контура | Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м | Тип контура | Глубина, высота, м | | Кадастровый номер |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | X | Y | | | $H_1$ | $H_2$ | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |

**2. Описание местоположения машино-места**

**Обозначение машино-места (номер)**

**2.1. Сведения о расстояниях**

**2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места**

| N п/п специальной метки | N п/п характерной точки границы машино-места | Расстояние, м |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| - | - | - |

## Описание местоположения объекта недвижимости

**2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места**

| N п/п характерной точки границы машино-места | N п/п характерной точки границы машино-места | Расстояние, м |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| - | - | - |

**2.2. Сведения о координатах специальных меток**

| N п/п специальной метки | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м |
|---|---|---|---|
| | X | Y | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| - | - | - | - |

**2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место**

| Номера характерных точек границ помещения | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Mt), м |
|---|---|---|---|
| | X | Y | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| - | - | - | - |

| Характеристики объекта недвижимости | | |
|---|---|---|
| **№ п/п** | **Наименование характеристики** | **Значение характеристики** |
| **1** | **2** | **3** |
| **1** | **Вид объекта недвижимости** | Здание |
| **2** | **Кадастровый номер объекта недвижимости** | - |
| **3** | **Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)** | - |
| | **Кадастровый номер исходного объекта недвижимости** | 54:35:101120:713 |
| **4** | **Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости** | 54:35:101011:18 |
| **5** | **Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости** | 54:35:101011 |
| **6** | **Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости** | - |
| | **Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение** | - |
| | **Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место** | - |
| | **Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане** | - |
| **7** | **Адрес объекта недвижимости** | - |
| | **Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре** | «_____» _____г. |
| | **Местоположение объекта недвижимости** | Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, район Центральный, улица Семьи Шамшиных, дом 97А |
| | **Дополнение местоположения объекта недвижимости** | - |
| **8** | **Назначение объекта недвижимости** | Нежилое |
| | **Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства** | - |
| **9** | **Наименование объекта недвижимости** | Известегасильный цех |
| **10** | **Количество этажей объекта недвижимости** | 1 |
| | **в том числе подземных** | - |
| **11** | **Материал наружных стен здания** | Кирпичные |
| **12** | **Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства** | - |
| | **Год завершения строительства объекта недвижимости** | 1987 |
| **13** | **Площадь объекта недвижимости (Р), м²** | 146.7 |
| **14** | **Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости** | - |
| **15** | **Основная характеристика сооружения и ее значение** | - |
| | **Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение** | - |

| | | |
|---|---|---|
| **16** | **Степень готовности объекта незавершенного строительства, %** | - |
| **17** | **Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации** | |
| | **Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия** | - |
| | **Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране** | - |
| | **Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия** | - |

## Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план подготовлен в связи с образованием самостоятельного объекта капитального строительства (здания) путем выдела здания известегасильного цеха из объекта недвижимого имущества «производственно-технологический комплекс» (далее - ПТК), с кадастровым номером 54:35:101120:713, принадлежащего на праве собственности АО «РЖДстрой», в соответствии с техническим заданием собственника.

Здания и сооружения, указанного производственно-технологического комплекса, расположены на земельном участке с кадастровым номером 54:35:101011:18.

Указанный производственно-технологический комплекс по своим техническим характеристикам не относится к неделимым вещам, а представляет из себя сложную вещь, в состав которой входят самостоятельные объекты недвижимости - 8 зданий и 4 сооружения, в том числе выделяемое из его состава здание известегасильного цеха, что подтверждается прилагаемой технической документацией от 28.01.2004 года, на основании которой были внесены данные в ЕГРП при регистрации права собственности АО «РЖДстрой» на ПТК, и технической документацией от 31.03.2005 г.

В технической документации от 28.01.2004 года, ранее предоставляемой при государственной регистрации прав на ПТК, площадь зданий определена без проведения замеров. В связи с этим, она отличается от площади, указанной в техническом паспорте от 31.03.2005г, определенной по результатам натурных замеров с применением методики подсчета общей площади согласно «Рекомендациям по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения » (принятым Росжилкоммунсоюзом 01.01.1991 г.).

При осуществлении в 2019 году кадастровых работ по определению общей площади и уточнению иных технических характеристик зданий и сооружений было установлено, что технические характеристики выделяемого объекта отличаются от указанных в технической документации от 28.01.2004 г. и полностью соответствуют значениям, указанным в техническом паспорте, изготовленном Новосибирским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» в 2005 г. (см. приложение):

- общая площадь здания известегасильного цеха составляет 146,7 кв.м.

Для целей подтверждения возможности выдела из состава ПТК здания известегасильного цеха с последующим осуществлением его государственного кадастрового учета и регистрации прав на объект недвижимости к техническому плану прилагаются решение собственника - АО "РЖДстрой" о выделе из состава ПТК здания известегасильного цеха. В результате выдела здания изменится только значение основной характеристики ПТК (общей площади), которая после выдела здания известегасильного цеха и уточнения общих площадей иных входящих в состав ПТК зданий и сооружений, составит 1758,4 кв.м. С целью уточнения данных сведений об общей площади ПТК и сведений о местоположении ПТК подготовлен отдельный технический план.

Выделение из состава ПТК одного или нескольких объектов капитального строительства или линейных объектов для их последующего самостоятельного участия в гражданском обороте не является реконструкцией. Все объекты недвижимости, входящие в состав данного ПТК изначально были созданы, существовали и существуют как самостоятельные объекты недвижимого имущества. Следовательно, данный производственно-технологический комплекс не создавался как единый объект недвижимого имущества, имеющий единую проектную и разрешительную документацию, мероприятия по расформированию/выделу не являются разделом данного сооружения, проводимом в результате его реконструкции, затрагивающим изменения конструктивных

и иных характеристик, надежности и безопасности, требующим выдачу разрешения на строительство (реконструкцию).

В соответствии с разъяснениями Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, изложенными в Письме от 06.12.2017 года № 45262-СМ/09, порядок подготовки технической документации на объекты недвижимости железнодорожного транспорта, которые были внесены в уставный капитал ОАО "РЖД", был установлен Приказом Госстроя России от 19 сентября 2003 года N 356 "Об утверждении особого порядка подготовки технической документации на объекты недвижимости железнодорожного транспорта, вносимые в уставный капитал ОАО "Российские железные дороги". Государственная регистрация прав ОАО "РЖД" на такие объекты производилась без предварительной государственной регистрации права собственности Российской Федерации, права хозяйственного ведения или права оперативного управления организаций федерального железнодорожного транспорта на указанное имущество в соответствии с Методическими рекомендациями по порядку проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества железнодорожного транспорта, утвержденными приказом Минюста России от 22 января 2004 года N12.

В соответствии с указанными документами, а также Сводным передаточным актом на имущество и обязательства организаций федерального железнодорожного транспорта, передаваемые в качестве вклада в уставный капитал ОАО "РЖД" более 400 тысяч объектов недвижимого имущества были

## Заключение кадастрового инженера

зарегистрированы в составе более 8 тысяч сооружений - ПТК, которые были образованы в целях обеспечения формирования уставного капитала ОАО "РЖД». Таким образом, в состав ПТК были включены различные по назначению объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения), которые могут эксплуатироваться самостоятельно, вне зависимости от эксплуатации иных объектов капитального строительства, входящих в состав ПТК.

АО «РЖДстрой» создано решением совета директоров ОАО «РЖД» от 26.12.2005 года. В качестве вклада в уставный капитал передано имущество, в том числе ПТК, ранее принадлежащие на праве собственности ОАО «РЖД».

Разъяснения, мнения о возможности, порядке и процедуре выдела из состава ПТК самостоятельных объектов, а также возможном применении по аналогии положений действующего законодательства, содержатся в письмах Минэкономразвития РФ от 19.06.2014 года исх. №Д23и-2128 и от 27.12.2017 года № Д23и-7434, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 06.12.2017 г. № 45262-СМ/09 (прилагаются к техническому плану).

Поскольку производственно-технологический комплекс с кадастровым номером 54:35:101120:713 не является неделимой вещью, не является единым недвижимым комплексом, а образуемый в результате выдела объект – "Известегасильный цех" может эксплуатироваться автономно, не образован в результате произведенной реконструкции ПТК, а всегда являлся и является самостоятельным объектом недвижимого имущества, обладающим техническими характеристиками, позволяющими его идентифицировать (площадь, этажность, высота здания, материал наружных стен и т.п.), выдел данного здания из объекта недвижимости Производственно-технологический комплекса с кадастровым номером 54:35:101120:713 возможен и не противоречит действующему законодательству.

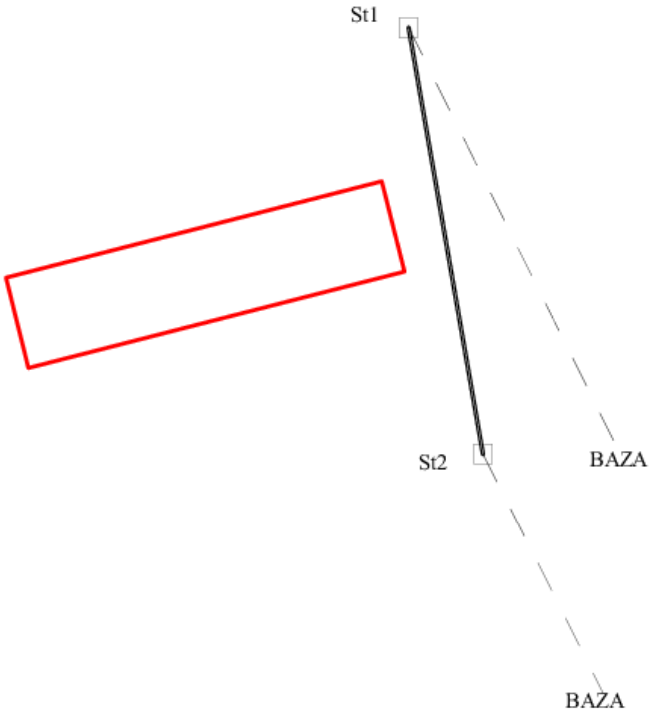
Технический план подготовлен в соответствии с приказом Минэкономразвития №953 от 18.12.2015 г, а также рекомендациями по осуществлению выдела объектов недвижимости из состава ПТК, изложенными в вышеуказанных письмах Минэкономразвития №Д23и-2128 от 19.06.2014 и №Д23и-7434 от 27.12.2017г., а также письме Минстроя РФ от 06.12.2017 года №45262-СМ/09.

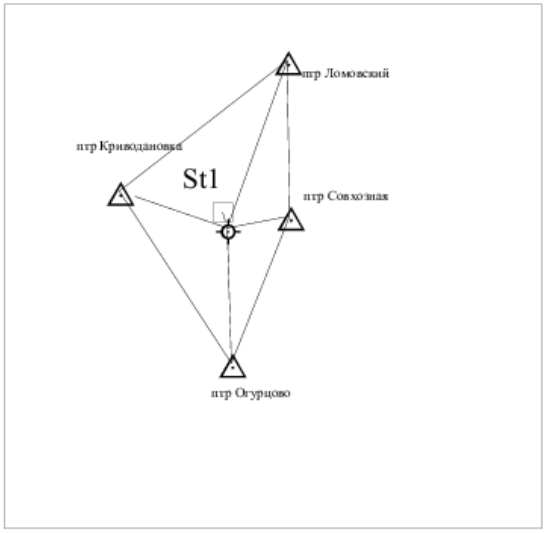
Работы в отношении объекта были выполнены согласно Договору №19-19-05-0231-Э на выполнение кадастровых работ от 22.04.2019 г. Кадастровый инженер является работником ООО "Геосити". СНИЛС кадастрового инженера 128-110-577 27, электронная почта maanna13@yandex.ru, телефон 8-913-748-74-08.

Технический план подготовил кадастровый инженер Мухина Анна Александровна, являющийся членом СРО КИ Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение кадастровых инженеров» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 0270). Сведения о СРО КИ Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение кадастровых инженеров» содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "28" ноября 2011 г. N 226).

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Схема геодезических построений



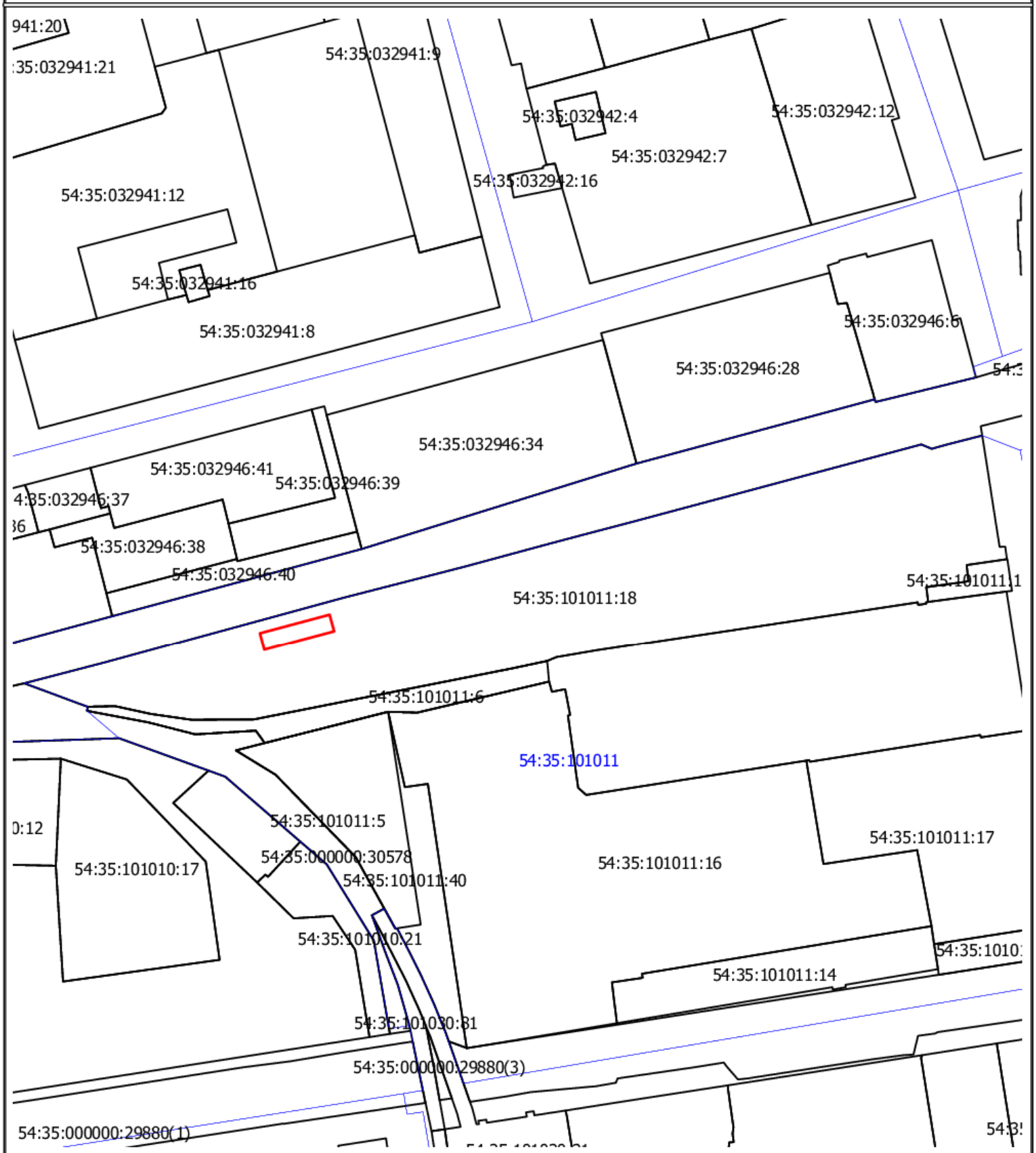




Условные обозначения:

- △ - пункт триангуляции;
- ○ - стационарная база;
- ⊙ - пункты съемочного обоснования, созданные при проведении кадастровых работ;
- ——— - направления от стационарной базы до пунктов съемочного обоснования;
- ━━━ - базисная сторона;
- - - - - - - - - направление от пунктов съемочного обоснования до характерной точки контура здания;
- ━━━ - контур вновь созданного здания, сведения о котором достаточны для определения ее местоположения;
- • - характерная точка контура здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Схема расположения здания на земельном участке




Условные обозначения:

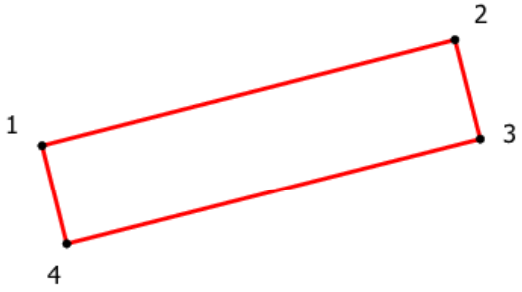
- контур вновь созданного здания, сведения о котором достаточны для определения ее местоположения;
- граница земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
- граница кадастрового квартала;

54:35:101011:18 - кадастровый номер земельного участка, сведений о котором достаточно для определения его местоположения;

54:35:101011 - кадастровый номер кадастрового квартала

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Чертеж контура здания




Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- контур вновь созданного здания, сведения о котором достаточны для определения ее точного местоположения;
- 1 - характерная точка контура здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

## Приложение

| № п/п | Наименование документа |
|---|---|
| **1** | **2** |
| 1 | Декларация об объекте недвижимости |
| 2 | Решение о выделе |
| 3 | Технический паспорт |
| 4 | Техническая документация |
| 5 | Поэтажный план |
| 6 | Чертеж |
| 7 | Письмо |
| 8 | Письмо |
| 9 | Исходные данные |

Приложение N 3
к приказу Министерства
экономического развития РФ
от 18 декабря 2015 г. N 953

# Декларация об объекте недвижимости

| | | |
|---|---|---|
| **1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости** | | |
| **1.1. Вид объекта недвижимости** | | |
| здание | V | |
| сооружение | - | |
| помещение | - | |
| машино-место | - | |
| объект незавершенного строительства | - | |
| единый недвижимый комплекс | - | |
| **1.2. Назначение здания** | | |
| нежилое | V | |
| жилое | - | |
| многоквартирный дом | - | |
| жилое строение | - | |
| **1.3. Назначение помещения** | | |
| жилое | - | |
| нежилое | - | |
| | - | общее имущество в многоквартирном доме |
| | - | помещение вспомогательного использования |
| **1.4. Вид жилого помещения** | | |
| - | квартира | |
| - | комната | |
| - | жилое помещение специализированного жилищного фонда | |
| - | жилое помещение наемного дома социального использования | |
| - | жилое помещение наемного дома коммерческого использования | |
| **1.5. Назначение сооружения** | - | |
| **1.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства** | - | |
| **1.7. Назначение единого недвижимого комплекса** | - | |
| **1.8. Наименование объекта недвижимости** | Известегасильный цех | |
| **2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости** | | |
| Субъект Российской Федерации | Новосибирская область | |
| Муниципальное образование (вид, наименование) | - | |
| Населенный пункт (тип, наименование) | г. Новосибирск | |
| Наименование некоммерческого объединения граждан | - | |
| Улица (проспект, переулок) | ул. Семьи Шамшиных | |
| Номер дома (владения, участка) | д. 97а | |
| Номер корпуса (строения) | - | |
| Номер квартиры | - | |
| Номер комнаты | - | |
| Иное | - | |
| **3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект Недвижимости** | 54:35:101011 | |
| **4. Кадастровый номер** | | |
| земельного участка (земельных участков) | 54:35:101011:18 | |
| помещения (помещений) | - | |
| здания (сооружения) | 54:35:101120:713 | |
| квартиры, в которой расположена комната | - | |
| **5. Описание объекта недвижимости** | | |
| **5.1. Описание здания, помещения, машино-места** | | |
| Площадь (здания, помещения) (кв. м) | 146,7 | |

| | | |
|---|---|---|
| Этаж | | - |
| Количество этажей | | 1 |
| в том числе подземных | | - |
| Год ввода в эксплуатацию | | - |
| Год завершения строительства | | 1987 |
| Материал наружных стен здания | | |
| кирпич | V | |
| бетон | - | |
| камень | - | |
| деревянный | - | |
| прочий | - | |
| смешанный | - | |
| **5.2. Описание сооружения** | | |
| Количество этажей | | - |
| в том числе подземных | | - |
| Год ввода в эксплуатацию | | - |
| Год завершения строительства | | - |
| Тип и значение основной характеристики | | - |
| протяженность (м) | | - |
| глубина (глубина залегания) (м) | | - |
| площадь (кв. м) | | - |
| объем (куб. м) | | - |
| высота (м) | | - |
| площадь застройки (кв. м) | | - |
| **5.3. Описание объекта незавершенного строительства** | | |
| Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства | | - |
| протяженность (м) | | - |
| глубина (глубина залегания) (м) | | - |
| площадь (кв. м) | | - |
| объем (куб. м) | | - |
| высота (м) | | - |
| площадь застройки (кв. м) | | - |
| Степень готовности (%) | | - |
| **5.4. Описание единого недвижимого комплекса** | | |
| Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса | | - |
| **5.5. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации** | | |
| Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия | | - |
| Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране | | - |
| Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия | | - |
| **6* Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)** | | |

| | |
|---|---|
| **6.1. Физическое лицо** | |
| Фамилия | - |
| Имя | - |
| Отчество (указывается при наличии) | - |
| Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) | - |
| Вид и номер документа, удостоверяющего личность | - |
| Выдан | - |
| Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания | |
| Почтовый индекс | - |
| Субъект Российской Федерации | - |
| Город | - |
| Район | - |
| Населенный пункт (село, поселок) | - |
| Улица (проспект, переулок) | - |
| Номер дома (владения, участка) | - |
| Номер корпуса (строения) | - |
| Номер квартиры (комнаты) | - |
| Адрес электронной почты | - |
| **6.2. Юридическое лицо** | |
| Полное наименование | Акционерное общество «РЖДстрой» |
| ОГРН | 1067746082546 |
| Дата государственной регистрации | 19.01.2006 |
| ИНН | 7708587205 |
| Страна регистрации (инкорпорации) | - |
| Дата регистрации | - |
| Регистрационный номер | - |
| Почтовый индекс | 105005 |
| Почтовый адрес | - |
| Субъект Российской Федерации | Г. Москва |
| Город | - |
| Район | - |
| Населенный пункт (село, поселок) | - |
| Улица (проспект, переулок) | Ул. Казакова |
| Номер дома (владения, участка) | Д. 8 |
| Номер корпуса (строения) | Стр. 6 |
| Адрес электронной почты | - |
| **6.3. Публичное образование** | |
| **6.3.1. Российская Федерация** | - |
| **6.3.2. Субъект Российской Федерации** | - |
| Полное наименование | - |
| **6.3.3. Муниципальное образование** | - |
| Полное наименование | - |
| **6.3.4. Иностранное государство** | - |
| Полное наименование | - |
| **7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)** | |
| **7.1. Физическое лицо** | |
| Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя | Доверенность №77/721-н/77-2019-3-210 от 24.01.2019 г. |
| Фамилия | Ткачева |
| Имя | Юлия |
| Отчество (указывается при наличии) | Геннадьевна |
| Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) | - |
| Вид и номер документа, удостоверяющего личность | Паспорт 50 18 875844 |
| Выдан | Отделением ГУ МВД России по Новосибирской области 04.10.2018 г. |
| Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания | - |

| | |
|---|---|
| Почтовый индекс | - |
| Субъект Российской Федерации | Новосибирская область |
| Город | Г. Новосибирск |
| Район | - |
| Населенный пункт (село, поселок) | - |
| Улица (проспект, переулок) | ул. Фрунзе |
| Номер дома (владения, участка) | Д. 226 |
| Номер корпуса (строения) | - |
| Номер квартиры (комнаты) | Кв. 21 |
| Адрес электронной почты | - |
| **7.2. Юридическое лицо** | |
| Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя | - |
| Полное наименование | - |
| ОГРН | - |
| Дата государственной регистрации | - |
| ИНН | - |
| Страна регистрации (инкорпорации) | - |
| Дата регистрации | - |
| Регистрационный номер | - |
| Почтовый индекс | - |
| Почтовый адрес | - |
| Субъект Российской Федерации | - |
| Город | - |
| Район | - |
| Населенный пункт (село, поселок) | - |
| Улица (проспект, переулок) | - |
| **8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)** | |
| Выписка из ЕГРН от 29.04.2019г №99/2019/259691225 | |
| **9. Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю** | |
| Ткачева Юлия Геннадьевна | |
| **10. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю** | |
| **11. Приложение** | |
| Дата | 11.09.2019 г. |

* Если правообладателями являются участники общей собственности, в декларации об объекте недвижимости (далее - Декларация) указываются сведения об одном из них. Сведения об остальных участниках общей собственности приводятся в приложении к Декларации в том же объеме, что и в Декларации. В этом случае в реквизите "6" указывается "список приведен в приложении на листах". В случае если Декларация оформляется в форме электронного документа, за исключением случая оформления Декларации в отношении машино-места, количество реквизитов "6" должно соответствовать количеству участников общей долевой собственности. Декларация подписывается всеми участниками общей собственности.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 29.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 29.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Сооружение** | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № ___ Раздела **1** | Всего листов раздела **1**: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **29.04.2019 № 99/2019/259691225** | | | |
| Кадастровый номер: | | **54:35:101120:713** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 54:35:101120 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 18.12.2013 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Условный номер: 54:35:000000:00:50:401:001:002230610, Инвентарный номер: 50:401:001:002230610 | | |
| Адрес: | город Новосибирск, улица Семьи Шамшиных, д.97а | | |
| Основная характеристика (для сооружения): | площадь | 2701.9 | кв.м |
| | тип | значение | единица измерения |
| Назначение: | Не определено | | |
| Наименование: | производственно-технологический комплекс | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | данные отсутствуют | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют | | |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 20747.18 | | |

| | | |
|---|---|---|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 29.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 29.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Сооружение** | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № ___ Раздела **1** | Всего листов раздела **1 :** ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **29.04.2019 № 99/2019/259691225** | | | |
| Кадастровый номер: | | **54:35:101120:713** | |

| | |
|---|---|
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Калиниченко Вера Владимировна |

| | | |
|---|---|---|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Сооружение** | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № ___ Раздела **2** | Всего листов раздела **2 :** ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **29.04.2019 № 99/2019/259691225** | | | |
| Кадастровый номер: | | **54:35:101120:713** | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Правообладатель (правообладатели): | | 1.1. | Акционерное общество "РЖДстрой", ИНН: 7708587205 |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | 2.1. | Собственность, № 54-54-01/349/2007-672 от 14.12.2007 |
| 3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 3.1.1. | вид: | | запрет для УФРС, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, Управлению Росреестра по НСО не проводить регистрационные действия в отношении указанного имущества |
| | | дата государственной регистрации: | | 05.09.2011 |
| | | номер государственной регистрации: | | 54-54-01/324/2011-668 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок не определен |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | | основание государственной регистрации: | | Постановление №17303 о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества вынесено судебным приставом-исполнителем ОСП по Центральному раону г. Новосибирска Иванниковым М.В. от 29.08.2011 г. |
| 5. | Заявленные в судебном порядке права требования: | | | данные отсутствуют |
| 6. | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | | данные отсутствуют |
| 7. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | | данные отсутствуют |
| 8. | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | | |
| 9. | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | | данные отсутствуют |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

77 А В 9798231

# ДОВЕРЕННОСТЬ

**Город Москва, двадцать четвёртого января две тысячи девятнадцатого года.**

**Акционерное общество "РЖДстрой"**, ИНН: 7708587205, ОГРН: 1067746082546, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №009012603, дата государственной регистрации: 19 января 2006 года, наименование регистрирующего органа: МИФНС №46 по г. Москве, КПП: 770901001, адрес юридического лица: г. Москва, ул. Казакова, д.8, стр. 6 в лице **управляющего филиала по управлению имуществом АО "РЖДстрой" Дюкова Дмитрия Александровича**, 02 февраля 1977 года рождения, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 09 803233, выданный Отделением по району Западное Дегунино ОУФМС России по гор. Москве в САО 28 августа 2008 года, код подразделения 770-020, зарегистрированного по адресу: город Москва, ул. Дегунинская, д. 17, кв. 91, действующего на основании доверенности, удостоверенной Филатовой Светланой Викторовной, нотариусом города Москвы 06 декабря 2018 года по реестру N 77/736-н/77-2018-7-835, настоящей доверенностью уполномочивает

гр. **Ткачеву Юлию Геннадьевну**, 23 июля 1985 года рождения, место рождения: гор. Новосибирск, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 50 18 875844, выданный ГУ МВД России по Новосибирской области 04 октября 2018 года, код подразделения 540-011, зарегистрированную по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, д. 226, кв. 21,

представлять интересы АО «РЖДстрой» по вопросам, отнесенным к компетенции Филиала и связанным с его деятельностью, с правом:

- совершения всех необходимых действий, связанных с регистрацией прав на объекты недвижимого имущества, в том числе, земельные участки, и сделок с ним, подписывать заявления и иные документы, а также совершать иные юридически значимые действия по всем вопросам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, получать документы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- представлять интересы АО «РЖДстрой» в органах государственной власти и местного самоуправления, во всех общественных, коммерческих и некоммерческих организациях на территории Российской Федерации в связи с деятельностью Филиала, с правом делать заявления, расписываться, а также совершать любые иные действия, необходимые для исполнения данного поручения.

- осуществлять действия, связанные с эксплуатацией и ремонтом механических транспортных средств и прицепов, постановкой на учет, временный учет, снятием с учета, получением новых регистрационных документов и знаков, дубликатов паспортов транспортных средств, регистрационных документов и талонов технического осмотра, заменой номерных узлов и агрегатов, регистрационных знаков, цвета транспортного средства, внесением изменений в регистрационные документы, прохождением государственного технического осмотра, произведением оплат, связанных с реализацией вышеперечисленных функций в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и другими нормативными правовыми актами.

- обращения в страховую компанию с правами, предоставленными законом страхователю, потерпевшему, выгодоприобретателю, в том числе, с правом подачи и подписания заявления на выплату страхового возмещения, присутствия на составлении акта осмотра поврежденного имущества, получения отремонтированного имущества, справок и иных документов, подачи и их подписания.

- представлять интересы АО «РЖДстрой» в государственных органах, осуществляющих лицензирование, подписывать и получать необходимые документы, в том числе получать лицензии и сертификаты, в том числе на осуществление работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну, осуществлять иные действия, необходимые для получения АО «РЖДстрой» лицензий, сертификатов, аккредитации на выполнение работ.

*г.Моск-*

ООО «Типография «Евроконтакт-2 СПб» г. Санкт-Петербург 2018 г. Уровень «В»

-ва

- вести от имени АО «РЖДстрой» дела в государственных судебных органах и третейских судах, иных государственных органах и органах местного самоуправления, организациях, с правом совершения всех процессуальных действий, предусмотренных Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации, Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, Уголовно-процессуальным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О третейских судах в Российской Федерации», Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, Федеральным законом «Об исполнительном производстве», в том числе:

- подписывать исковое заявление, заявления о признании недействительными ненормативных актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, предъявлять их в суд, подписывать отзыв на исковое заявление, заявление об обеспечении иска, полном или частичном отказе от исковых требований, уменьшении их размера, признании иска, изменении предмета или основания иска, заключении мирового соглашения, передаче спора на рассмотрение третейского суда, предъявлять встречный иск, обжаловать не вступившие и вступившие в законную силу судебные акты (за исключением права на обжалование судебных актов в порядке надзора в Верховном суде Российской Федерации), подписывать заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам в соответствии со статьями 54 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и 62 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации);

- совершать все действия, связанные с исполнительным производством, в том числе, предъявлять и отзывать исполнительные документы, обжаловать действия судебного пристава-исполнителя, получать присужденное имущество (в том числе деньги, включая оформление необходимых документов для поступления присужденных денежных средств на расчетный счет АО «РЖДстрой»);

- участвовать в производстве по делам об административном правонарушении в качестве представителя или защитника, с правом совершения всех процессуальных действий, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;

- представлять интересы АО «РЖДстрой» в качестве потерпевшего, гражданского истца, гражданского ответчика и частного обвинителя с правом совершения всех действий, предусмотренных Уголовно-процессуальным кодексом Российской Федерации, в том числе на стадии предварительного расследования.

**Доверенность выдана сроком по тридцать первое декабря две тысячи девятнадцатого года, с запретом на передоверие полномочий по настоящей доверенности другим лицам.**

**Содержание статей 187-189 Гражданского кодекса Российской Федерации доверителю разъяснено. Содержание настоящей доверенности прочитано мной лично и зачитано мне вслух.**

Я, как участник сделки, понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с моих слов, внесена в текст сделки верно.

*по доверенности*

*доверитель* Дюков Дмитрий Александрович

**Российская Федерация**

**Город Москва**

**Двадцать четвёртого января две тысячи девятнадцатого года**

Настоящая доверенность удостоверена мной, Ивановой Викторией Валерьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Якушенко Евгении Александровны города Москвы.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению лица, выдавшего доверенность.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность подписавшего доверенность установлена, его дееспособность проверена.

Правоспособность юридического лица и полномочия его представителя проверены.

Зарегистрировано в реестре: № **77/721-н/77-2019-3-210**.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 200 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 2200 руб. 00 коп.

В.В.Иванова

Компьютерная система "Экспресс"

Прошнуровано
Пронумеровано
Скреплено печатью
Листов 9 (девять)

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»
**НОВОСИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"**
**630099 г. Новосибирск, 99 ул. Трудовая, 3 тел.(факс) 22-44-88 e-mail: bti@mail.nsk.ru**

Форма № 2-С
Утверждена приказом Министерства РФ
по зем. политике, строительству и жилищно-
коммунальному хозяйству от 04.08.98 г. №37

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Известегасильный цех.
(наименование)

Местоположение объекта учета:
Субъект РФ
Административный район
Город (пос.) Новосибирск
Район города Центральный
Улица (пер.) Семьи Шамшиных № 97а

## I. Сведения о принадлежности

| № п/п | Наименование собственников (владельцев) | Основание принадлежности | Доля (часть, литера) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| | |
|---|---|
| Инвентарный номер объекта | |
| Кадастровый номер объекта | |

Паспорт составлен по состоянию на « 31 » марта 200 5 г.

М.П. **Руководитель группы** _____
(подпись Ф.И.О.)

# III. Техническое описание здания и его основной пристройки

Литера 4 Год постройки 1987 Число этажей 1

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | | 3 |
| 1 | Фундамент | | Бетонный ленточный t=60см, $h_з$>2,5 м. |
| 2 | Наруж. и внутр. капит. стены | | Кирпичные t=55см. |
| 3 | Перегородки | | |
| 4 | Перекрытия | Чердачные | Сборное ж/бетонное утеплённое. |
| | | Междуэтажные | |
| | | Подвальные | |
| 5 | Крыша | | Плоская рулонная. |
| 6 | Полы | | Бетонные. |
| 7 | Проемы | окна | |
| | | двери | Металлические ворота, двери металлические. |
| 8 | Отделка | внутренняя | Штукатурка, побелка. |
| | | наружная | |
| 9 | Отопление | печи | |
| | | калориферное | |
| | | АГВ | |
| | | другое | |
| | | центральное | От ТЭЦ, трубы стальные. |
| | Электро- и сантехнические устройства | электроосвещение | Проводка скрытая. |
| | | водопровод | |
| | | канализация | |
| | | горячее водоснабж. | |
| | | ванны | |
| | | газоснабжение | |
| | | напольные эл. плиты | |
| | | телефон | |
| | | радио | |
| | | телевидение | |
| | | сигнализация | |
| | | мусоропровод | |
| | | лифты | |
| | | вентиляция | Приточно-вытяжная. |
| 10 | Лестницы | | |
| | Прочие работы | | Отмостка, пандус - бетонные. |

Физический износ здания в % 17

## IV. Благоустройство здания

**(площадь квартир _____ кв. м., площадь здания 146,7 кв.м.)**

| Водопровод | Канализация | Отопление | | | | | | | | | Ванны и души | | | | Бассейн | Сауна | Гор.водоснаб. | | Газовое снабжен | | Мусоропровод | Лифты | | | Телефоны | Напольные электроплиты | Электричество |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Центральное | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | от ТЭЦ | | от пром. предпр. | | от кварт. котел. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | на твердом топливе | на газе | на твердом топливе | на газе | на твердом топливе | на газе | от АГВ и другие | калориферное | печное | без колонки и горячей воды | с горячей водой | с газ.колонкой и электроколонкой | с дровяной колонкой | | | центральное | от колонок | сетевое | баллонное | | пассажирские | грузопассажирские | грузовые | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| | | 146,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 146,7 |

## V. Нежилые помещения (площадь 146,7 кв.м.)

| Литер по плану | | | | 4 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Жилая в нежилых | Торговая | Производственная | Складская | Бытового обслуживания | Гаражи | Учрежденческая | Общественного питания | Школьная | Учебно-научная | Лечебно-санитарная | Культурно--просветительская | Театров и зрелищ. предпр. | Творческие мастерские | Прочая | Всего | В т. ч. подвал |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| Площадь помещений (кв.м.) | | | | 146,7 | | | | | | | | | | | | 146,7 | |
| в т. ч. полезная (кв.м.) | | | | 146,7 | | | | | | | | | | | | 146,7 | |

## VI. Стоимость здания (с холодными пристройками)

Полная балансовая стоимость – руб.

Остаточная балансовая стоимость – руб

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. 25714-00 руб.

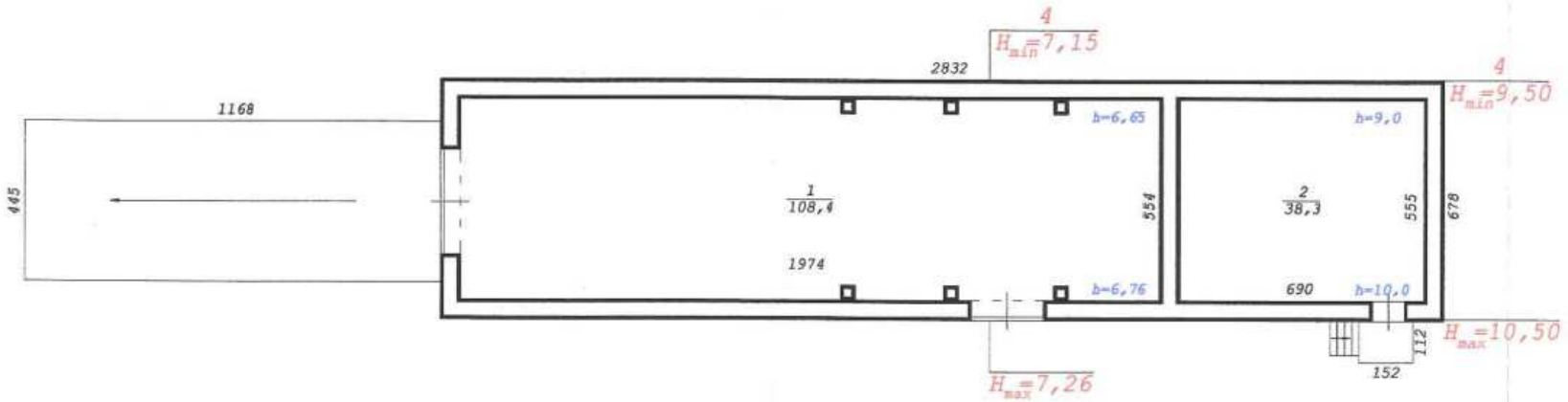
## Перечень прилагаемых документов:

| № п/п | Наименование документа | Масштаб | Кол-во листов | Примечание |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Поэтажный план здания | 1: 200 | 1 | |
| 2 | Экспликация к поэтажному плану здания | | 1 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

## Особые отметки:

Документы о приёмке в эксплуатацию не предъявлены.

| Дата | Исполнил | Проверил |
|---|---|---|
| 30.09.05. | Ксёнз Д.Г. | Коломейцева Т.А. |




| Новосибирский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 1 | Поэтажный план на строение лит. 4 ул. Семьи Шамшиных № 97а г.Новосибирск | | М1: 200 |
| Дата | Исполнитель | Ф.И.О. | |
| 20.09.05 | Инженер | Ксёнз Д.Г. | |
| | Инж. бригад. | Коломейцева Т.А. | |
| | Рук. группы | Гребнева Е.Т. | |

Для нежилых помещений

# Экспликация

**к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Новосибирске**

**по улице (переулку)** Семьи Шамшиных **№** 97а

| Дата записи и литер по плану | Этаж | Номер по плану | Назначение частей помещения | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь, м² | | Высота помещений по внутреннему обмеру, м | Самовольно возведенная или переоборудованная площадь, м² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | складская | | | |
| | | | | | помещений | в т.ч. полезная | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 19.09.05. | | | | | | | | |
| 4 | 1 | 1 | Известега- | 19,74*5,54-0,40*0,40*6 | 108,4 | 108,4 | 6,65 | |
| | | | сительный | | | | | |
| | | | цех | | | | | |
| | | 2 | Известега- | 5,55*6,90 | 38,3 | 38,3 | 9,0 | |
| | | | сительный | | | | | |
| | | | цех | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | Итого по зданию: | 146,7 | 146,7 | | |

**Примечание:** Надписание наименования пустой ячейки производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

ФГУП «Ростехинвентаризация»

# ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

на Производственно-технологический комплекс
(сооружение-комплекс, здание, сооружение и др.)

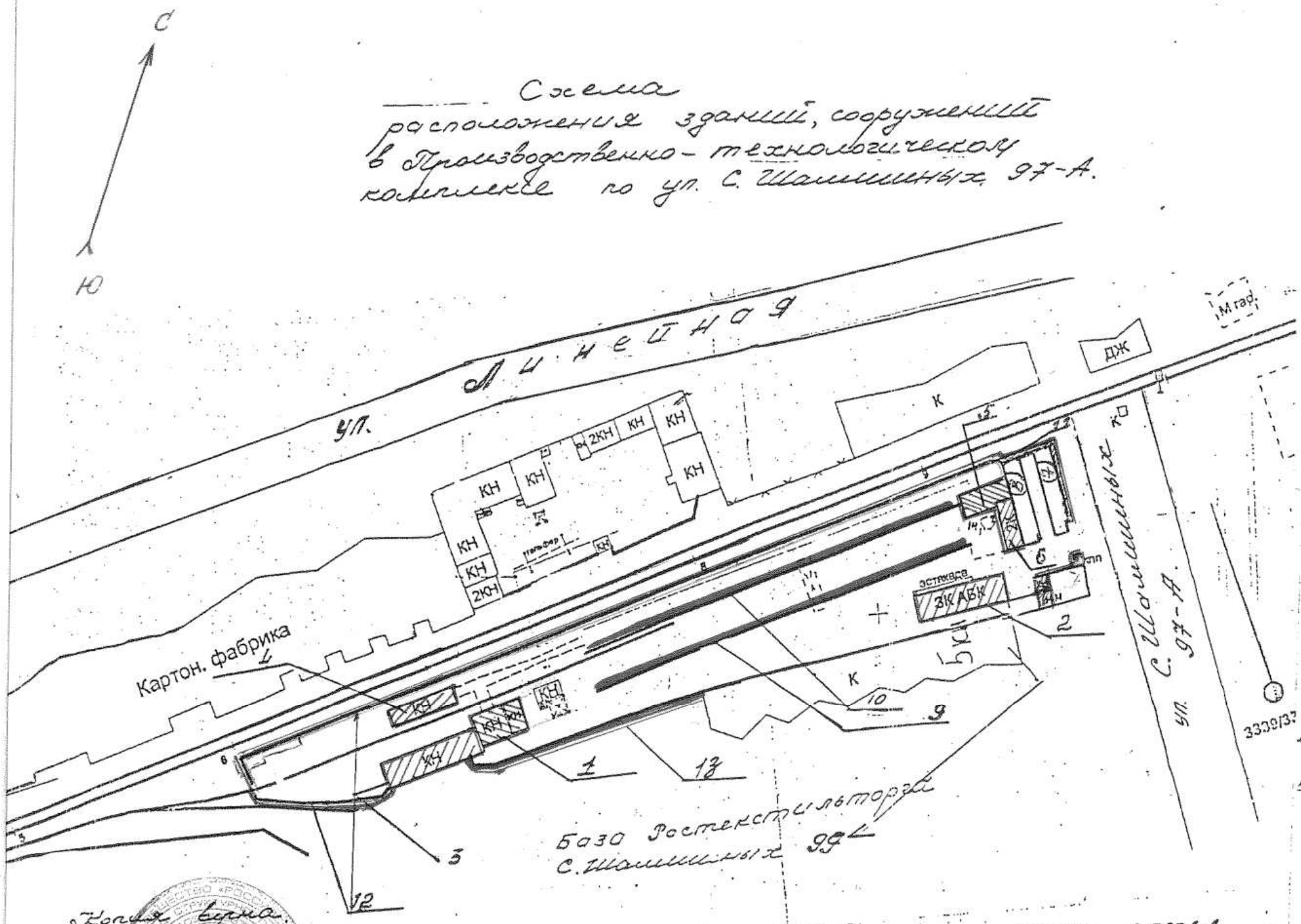
Адрес (местоположение):
Республика
Город (пос.) г.Новосибирск
Административный округ
Улица ул.Семьи Шамшиных, 97а

| | |
|---|---|
| Инвентарный номер | 50 : 401 : 001 : 002230610 |
| Реестровый номер | 270104 : 001 : 002230610 |
| Кадастровый номер | 54 : 35 : 000000 : 00 : 50 : 401 : 001 : 002230610 |

**Согласовано**:
СМТ-12 - филиал ОАО „РЖД" (СП СМТ-661)
(наименование организации)
управляющий СМТ-12 Дошачев А.Г.
(должность, Ф.И.О. представителя организации)
М.П. «28» 01 20 04 г. (подпись)

**Соответствует** «Особому порядку подготовки технической документации на объекты недвижимости железнодорожного транспорта, вносимые в уставной капитал ОАО «Российские железные дороги», утвержденному приказом Госстроя России от 19.09.2003г. №356:
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по г.Новосибирску
(наименование организации исполнителя)
Руководитель группы Гребнева Е.Т.
(должность, Ф.И.О. представителя организации исполнителя)
М.П. «28» 01 20 04 г. Гребнева (подпись)

Схема
расположения зданий, сооружений
в производственно-технологическом
комплексе по ул. С. Шаимских, 97-А.




Условные обозначения
по плану:

1 - Растворобетонный цех из двух зданий (4х-этажное - одноэтажное)
2. Административное здание
3. Формовочный цех
4. Известегасильный цех
5. Пилорама
6. - Диспетчерская
7 - Гараж на 10 боксов.
8 - Гараж на 9 боксов
9 - подкрановый путь
10 - подкрановый путь
11 - забор кирпичный
12 - забор металлический
13 - забор железобетонный

Копия верна.
Начальник СМП-661
ОАО «РЖД»
Терешонок

Выкопировка полосы отвода
Территория базы СМП-661
Кадастровый № 5435020

# Перечень объектов недвижимости железнодорожного транспорта

## А. На здания СМП-661 Дорстройтреста Западно-Сибирской железной дороги входящих в Производственно-технологический комплекс по ул.С.Шамшиных 97- А.

| № | № по плану (литера) | Наименование объекта | Местонахож-дение (адрес) | Назначение | этаж ность | | Год ввода в эксплуатацию | Площадь здания (по внутреннему замеру), м2 | Площадь застройки, м2 | Конструктивные элементы | | | | Балансовая стоимость на 2003 год | Инвентарный номер бух.учета | Примечания |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | подземная | ндземная | | | | фундамент | стены | перекрытие | кровля | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 1 | 1 | Раствоpо-бетонный цех состоит из комплекса 2-х | ул.Семьи Шамшиных, 97а | производ-ственное | 0 | 4 | 1957 | 570.5 | 176.4 | бутов. ленточ | кирп. | ж/б метал. | рул. | 279554.0 | 310002 | |
| | | зданий ) | | | 0 | 1 | 1957 | 91.0 | 87.4 | бутов. ленточ | кирп. | ж/б | рул. | | 310002 | |
| 2 | 2 | Здание администра-тивное | ул.Семьи Шамшиных, 97а | администра-тивно - производ-ственное | 0 | 3 | 1957 | 755.8 | 498.,0 | бетон ленточ | кирп. | ж/б | рул. | 344933.12 | 322031 | |
| 4 | 3 | Формовочный цех | ул.Семьи Шамшиных, 97а | производ-ственное | 0 | 1 | 1988 | 385,92 | 436,7 | бетон блоки ленточ | кирп. | ж/б | рул. | 585572.15 | 310007 | |
| 5 | 4 | Известегасиль-ный цех | ул.Семьи Шамшиных, 97а | производ-ственное | 0 | 1 | 1987 | 153.44 | 186.3 | бетон. блоки ленточ | кирп. | ж/б | рул. | 271644.66 | 310005 | |
| 6 | 5 | Пилорама | ул.Семьи Шамшиных, 97а | производ-ственное | 0 | 1 | 1953 | 147,13 | 179.9 | бетон. блоки ленточ | кирп. | ж/б | рул. | 52458.27 | 310009 | |
| 6 | 6 | Диспетчерская | ул.Семьи Шамшиных, 97а | производ-ственное | 0 | 2 | 1969 | 222.6 | 135.7 | бетон. блоки ленточ | кирп. | ж/б | рул. | 55533.98 | 310001 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 7 | Гараж № 1 на 10 боксов | ул.Семьи Шамшиных, 97а | производ-ственное | 0 | 1 | 1998 | 200 | 235 | бетон. блоки ленточ. | кирп. | ж/б | рул. | 484883.2 | 310021 | |
| 8 | 8 | Гараж №2 на 9 боксов | ул.Семьи Шамшиных, 97а | производ-ственное | 0 | 1 | 1998 | 175.5 | 206.4 | бетон. блоки ленточ. | кирп. | ж/б | рул. | 436394.88 | 310030 | |

***Начальник СМП-661*** ***Н.Б.Терешонок***

***Главный бухгалтер*** ***Т.В.Кремцева***

# Перечень объектов недвижимости железнодорожного транспорта

## Б.На сооружения СМП-661 Дорстройтреста Западно-Сибирской железной дороги входящих в Производственно-технологический комплекс по ул.С.Шамшиных 97-А

| № | № участка | № на плане (литера) | Наименование | Местонахож-дение (адрес) | Назначение | Год ввода в эксплуатацию | Протяженность (длина), м | Ширина (диаметр), м | Высота (глубина), м | Площадь застройки по наружнему замеру, м2 | Опоры/пролеты | | | Конструкции | | | Балансовая стоимость на 2003г. | Инвентарный номер бух.учета | Примечания |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | материал | количество | Объем, м3 | фундамент | стены | перекрытия | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | | 11 | Забор кирпичный | ул. Семьи Шамшиных, 97а | производств. | | 5.,9 | | | | | | | ж/б | кир. | | 28437.57 | 322005 | |
| 2 | | 12 | Забор металлический | ул. Семьи Шамшиных, 97а | производств. | | 388 | | | | | | | | мет | | 302954.31 | 322007 | |
| 3 | | 13 | Забор железобетонный | ул. Семьи Шамшиных, 97а | производств. | | 104 | | | | | | | ж/б | ж/б | | 88471.26 | 322006 | |

***Начальник СМП-661*** ***Н.Б.Терешонок***

***Главный бухгалтер*** ***Т.В.Кремцева***

# Перечень объектов недвижимости железнодорожного транспорта

**Е. На железнодорожные пути, подъездные пути СМП-661 Дорстройтреста Западно-Сибирской железной дороги, входящих в Производственно- технологический комплекс по ул.С.Шамшиных 97-А.**

| № | № на плане (литера) | Номер учетного участка | Наименование объекта | Месторасположение (начальная и конечная точки учетных участков) | Протяженность (развернутая длина), км | Тип рельсов | Материал шпал | Род балласта | Длина технических средств, для защиты путей от снега и песка | Год ввода в эксплуатацию | Инвентарный номер бух.учета | Балансовая стоимость на 2003г. | Примечания |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 9 | | Путь подкрановый разборный | ул.Семьи Шамшиных, 97а | 0,012 | Р-50 | дер | щеб. | | 1978 | 322003 | 0.00 | |
| 2 | 10 | | Путь подкрановый разборный | ул.Семьи Шамшиных, 97а | 0,048 | Р-50 | дер | щеб. | | 1982 | 322004 | 12184.11 | |

***Начальник СМП-661*** ***Н.Б.Терешонок***

***Главный бухгалтер*** ***Т.В.Кремцева***

**ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"**
**по г. Новосибирску**
**630099 г. Новосибирск 99, ул. Трудовая, 3 тел. 22-44-88**

# ВЫПИСКА № 330

**из единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности**

*27 Январь 2004 г.*

**Настоящая выписка выдана** ОАО "РЖД"

**Инвентарный номер объекта градостроительной деятельности** 50 : 401 : 001 : 002230610

**Объект : сооружение-комплекс** Производственно-технологический комплекс
(наименование объекта)

**Сведения об объекте градостроительной деятельности**

**Кадастровый номер** 54 : 35 : 000000 : 00 : 50 : 401 : 001 : 002230610
**Реестровый номер** 270104 : 001 : 002230610
**Местоположение (адрес) объекта** ул. Семьи Шамшиных 97а г. Новосибирск

**Выдана на предмет оформления** *государственной регистрации права собственности*

**Состав объекта градостроительной деятельности**

| Объект | Кол-во | Общая площадь м² | Застроенная площадь м² | Протяжен - ность м | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|
| А. Здания, в т.ч. | 8 | 2701,89 | 2141,8 | | |
| производственные | 5 | 1570,59 | 1202,4 | | |
| административное | 1 | 755,8 | 498,0 | | |
| гаражи | 2 | 375,5 | 441,4 | | |
| Б.Сооружения: заборы | 3 | | | 497,9 | |
| В.Пути подкрановые | 2 | | | 60,0 | |

**Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста на объект**
Ареста и запрещения нет

**Примечание**

**Исполнитель** *Молочко И.И.*

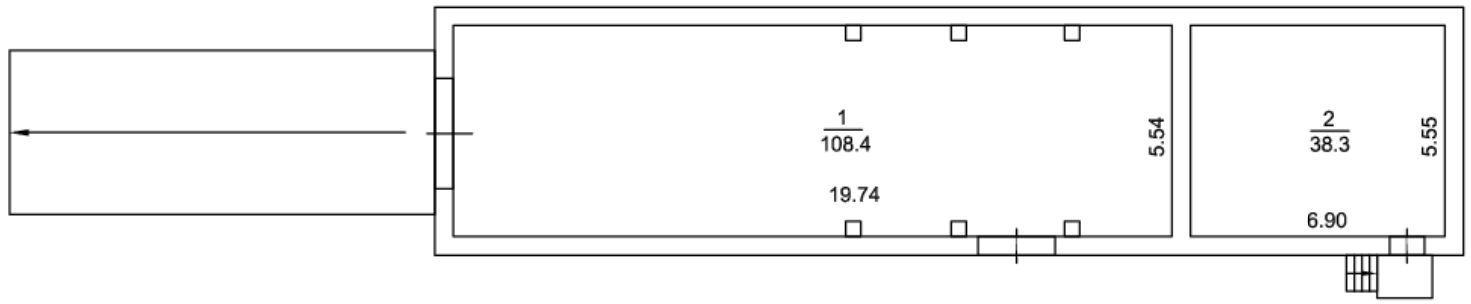
**Уполномоченное лицо ФГУП Ростехинвентаризация"**

М.П.

ПРОШИТО, ПРОНУМЕРО
7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План здания




Условные обозначения:

5.71 - линейный размер (м);

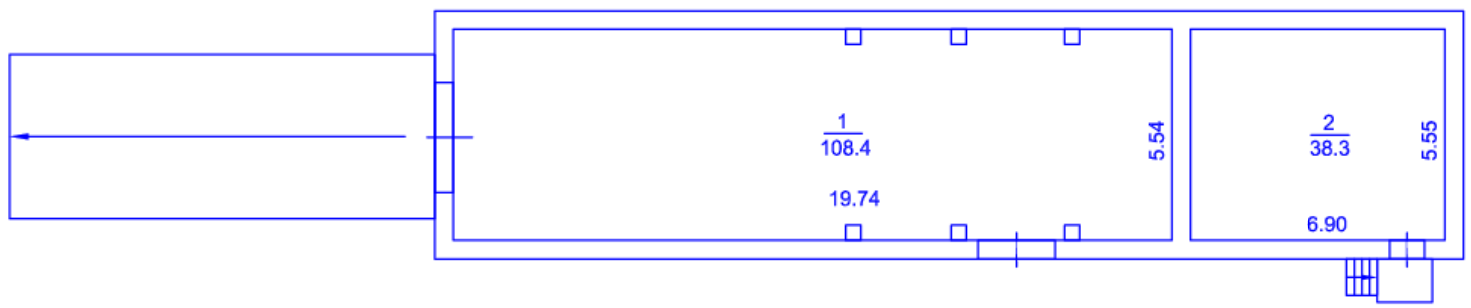
- обозначение дверного проема;

- контур наружных стен и внутренних перегородок.

- обозначение оконного проема;

Масштаб 1:200

Чертеж здания



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)**

**Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028**
**тел.: (495) 917-15-24**

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации

06.08.2014 № 14-исх/08919-ГЕ/14

на № _____ от _____

О направлении копии письма

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и учета в работе копию письма Минэкономразвития России от 19.06.2014 № Д23и-2128 по вопросу выдела объектов недвижимости из состава производственно-технологических комплексов.

При возникновении проблемных вопросов, связанных с выделом объектов недвижимости из состава производственно-технологических комплексов, детальную информацию о них с приложением копий соответствующих документов необходимо направлять в Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя Г.Ю. Елизарова

Захаренко Т.В.
8 (495) 531-08-00, 13-91

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

19.06.2014 № Д23и-2128

На № _____ от _____

Начальнику департамента
управления имуществом
ОАО «РЖД»

ул. Новая Басманная, д.2,
г. Москва, 107174

О рассмотрении обращения
На исх. № 2741/ЦРИ от 16 мая 2014 г.

Уважаемый Игорь Антонович!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) совместно с Росреестром рассмотрел обращение Департамента управления имуществом ОАО «РЖД»» и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации и практики его применения.

Вместе с тем, по затронутому в обращении вопросу полагаем возможным отметить следующее.

В связи с окончанием 1 января 2013 г. переходного периода применения положений Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, представляется необходимым изменение порядка государственной регистрации прав на объекты недвижимости, выделяемые из состава производственно-технологических комплексов (далее - ПТК), рекомендованного письмом Росрегистрации от 26 ноября 2007 г. № 9-3792-СЕ.

В соответствии с пунктом 1.2 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним» (далее - Закон о регистрации) не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Законом о кадастре, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Таким образом, государственной регистрации прав на выделенный из состава ПТК объект недвижимости должна предшествовать постановка такого объекта недвижимости на государственный кадастровый учет.

Вместе с тем действующее законодательство не содержит положений, регламентирующих порядок образования зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства при разделе, выделе, объединении, в отличие от порядка образования земельных участков, в отношении которых также установлены требования к образуемым земельным участкам.

В этой связи, по мнению Росреестра и Департамента недвижимости, к порядку образования путем выдела зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства возможно применение по аналогии положений действующего законодательства, регламентирующих порядок образования путем выдела земельных участков, при котором преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах (данный способ образования для случая выдела из состава ПТК объектов недвижимости представляется наиболее предпочтительным в связи с отсутствием необходимости осуществления государственной регистрации прав на измененный ПТК; при этом полагаем, что в иных случаях преобразования (раздела, объединения) зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства исходный объект недвижимости (исходные объекты недвижимости) должен (должны) прекращать свое существование после государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости).

Для постановки на государственный кадастровый учет выделяемого из состава ПТК объекта недвижимости, как представляется, с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета может быть представлен технический план, содержащий:

в разделе «Исходные данные» сведения о кадастровом номере объекта недвижимости, из которого образуется новый объект недвижимости;

в разделе «Заключение кадастрового инженера» при необходимости изменяющиеся сведения об исходном ПТК с учетом состава сведений государственного кадастра недвижимости о таком ПТК (например, об изменении значения типа основной

характеристики (при наличии), наименования (состава) ПТК и т.п., если выдел из состава ПТК объекта недвижимости сопровождается такими изменениями) (данное предложение обусловлено отсутствием в составе технических планов зданий, сооружений разделов, аналогичных разделу «Сведения об измененных земельных участках и их частях» межевого плана, включаемому в состав межевого плана в случае, если межевой план подготовлен в результате кадастровых работ по образованию земельного участка (земельных участков) путем выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности или раздела земельного участка, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах).

В соответствии с частью 4 статьи 24 Закона о кадастре внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости носят временный характер, за исключением случаев, если право собственности на данные объекты недвижимости считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП); такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости.

Государственная регистрация прав на выделяемый из состава ПТК объект недвижимости будет осуществляться, в том числе на основании документов на ПТК, которые ранее представлялись на государственную регистрацию прав на ПТК и помещены в дело правоустанавливающих документов.

При этом, по мнению Росреестра и Департамента недвижимости, предварительное внесение в ЕГРП изменений в части внесения сведений об объектах недвижимости, входящих в состав ПТК (перед государственной регистрацией прав на выделенный из состава ПТК объект недвижимости), не требуется.

Учет изменений преобразуемого объекта недвижимости (в рассматриваемом случае - ПТК) осуществляется без заявления в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации прав на образованные из таких объектов недвижимости иные объекты недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, считаются сведениями подраздела I ЕГРП (пункт 6 статьи 12 Закона о регистрации).

Предлагаемый порядок выдела объектов недвижимости из состава ПТК, по мнению Росреестра и Департамента недвижимости, может быть распространен только на ПТК как на сооружения.

Однако такие ПТК не должны являться едиными недвижимыми комплексами, поскольку согласно статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

С уважением,

Директор
Департамента недвижимости А.И. Ивакин

О.М.Козина
(495) 690 51 92
Департамент недвижимости

# <Письмо> Росреестра от 11.01.2018 N 14-00108-ГЕ/18 "О направлении копии письма" (вместе с <Письмом> Минэкономразвития России от 27.12.2017 N Д23и-7434 "Относительно возможности и порядка осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты, входящие в состав сооружения "производственно-технологический комплекс" ОАО "РЖД")

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

**www.consultant.ru**

Дата сохранения: 22.07.2019

**Источник публикации**

Документ опубликован не был

**Примечание к документу**

**Название документа**

<Письмо> Росреестра от 11.01.2018 N 14-00108-ГЕ/18
"О направлении копии письма"
(вместе с <Письмом> Минэкономразвития России от 27.12.2017 N Д23и-7434 "Относительно возможности и порядка осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты, входящие в состав сооружения "производственно-технологический комплекс" ОАО "РЖД")

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО**
**от 11 января 2018 г. N 14-00108-ГЕ/18**

**О НАПРАВЛЕНИИ КОПИИ ПИСЬМА**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Минэкономразвития России от 27.12.2017 N Д23и-7434 относительно осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты, входящие в состав сооружения "производственно-технологический комплекс" ОАО "РЖД".

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**
**от 27 декабря 2017 г. N Д23и-7434**

**ОТНОСИТЕЛЬНО ВОЗМОЖНОСТИ И ПОРЯДКА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ, ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ СООРУЖЕНИЯ "ПРОИЗВОДСТВЕННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС" ОАО "РЖД"**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) относительно возможности и порядка осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в связи с исключением отдельных объектов из состава сооружения "производственно-технологический комплекс" ОАО "РЖД" с учетом позиции Минстроя России, изложенной в письме Минстроя России от 6 декабря 2017 г. N 45262-СМ/09 (прилагается), сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Организационно-правовые особенности приватизации имущества федерального железнодорожного транспорта, а также управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта устанавливает Федеральный закон от 27 февраля 2003 г. N 29-ФЗ "Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта" (далее - Закон N 29-ФЗ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 3, пунктами 2 и 4 статьи 4 Закона N 29-ФЗ приватизация имущества федерального железнодорожного транспорта осуществляется путем изъятия имущества у организаций федерального железнодорожного транспорта и внесения его в уставный капитал ОАО "РЖД".

Согласно пункту 2 постановления Правительства Российской Федерации от 18 сентября 2003 г. N 585 "О создании открытого акционерного общества "Российские железные дороги", имущество и имущественные комплексы организаций федерального железнодорожного транспорта, включенные в прогнозный план приватизации, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2003 г. N 1111-р, подлежат внесению в уставный капитал ОАО "РЖД".

Порядок подготовки технической документации на объекты недвижимости железнодорожного транспорта, вносимые в уставный капитал ОАО "РЖД", установлен приказом Госстроя России от 19 сентября 2003 г. N 356 "Об утверждении особого порядка подготовки технической документации на объекты недвижимости железнодорожного транспорта, вносимые в уставный капитал ОАО "РЖД". Государственная регистрация прав ОАО "РЖД" производилась в соответствии с Методическими рекомендациями по порядку проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества железнодорожного транспорта, утвержденными приказом Минюста России от 22 января 2004 г. N 12.

В соответствии с указанными документами, а также Сводным передаточным актом на имущество и обязательства организаций федерального железнодорожного транспорта, передаваемые в качестве вклада в уставный капитал ОАО "РЖД", утвержденным совместным распоряжением Минимущества России, Федеральной энергетической комиссии Российской Федерации, МПС России от 30 сентября 2003 г. N 4557-р/6-р/884р, более 400 тысяч объектов недвижимого имущества были зарегистрированы в составе более 8 тысяч сооружений - производственно-технологических комплексов (далее - ПТК), которые были образованы в целях обеспечения формирования уставного капитала в годичный срок, установленный Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах".

Как следует из письма Минстроя России от 6 декабря 2017 г. N 45262-СМ/09, из анализа указанных выше документов, принимая во внимание обширную хозяйственную деятельность ОАО "РЖД", можно сделать вывод, что в состав ПТК были включены различные по назначению объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения), которые могут эксплуатироваться самостоятельно, вне зависимости от эксплуатации иных объектов капитального строительства, входящих в состав ПТК.

Также Минстроем России отмечено, что в настоящее время порядок осуществления "выдела" отдельных объектов из состава ПТК или раздела ПТК законодательством не урегулирован. По мнению Минстроя России, до законодательного урегулирования соответствующих вопросов

реализация подобной процедуры осуществляется с учетом того, что понятия реконструкции объектов капитального строительства и реконструкции линейных объектов закреплены в Градостроительном кодексе Российской Федерации (пункт 14 и 14.1 статьи 1), исходя из которых можно сделать вывод о том, что сам по себе раздел ПТК или "выдел" из состава ПТК одного или нескольких объектов капитального строительства или линейных объектов для их последующего самостоятельного участия в гражданском обороте не является реконструкцией, поскольку изменение параметров объектов, включенных в ПТК, не осуществляется.

В соответствии со статьей 133 Гражданского кодекса Российской Федерации вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Таким образом, вещи, являющиеся делимыми, могут быть разделены на составные части. При этом следует учитывать, что в настоящее время законом не установлено, что ПТК относятся к неделимым вещам, а также принимать во внимание, что объекты, входящие в состав ПТК, не были объединены в единый недвижимый комплекс по правилам, предусмотренным статьей 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 46 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ).

На основании вышеизложенного, в настоящее время раздел ПТК или "выдел" объектов из состава ПТК допускаются с соблюдением общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации. С учетом позиции Минстроя России для целей подтверждения возможности раздела ПТК и исключения из ПТК с последующим осуществлением государственного кадастрового учета и регистрации прав на отдельные объекты недвижимости, входящие в состав ПТК, требуется решение ОАО "РЖД" о разделе ПТК или выделе объектов из состава ПТК как собственника соответствующего имущества, а также подготовленное ОАО "РЖД" письменное подтверждение того, что в результате такого раздела (выдела) образуемая вещь (объект, ранее входивший в состав ПТК) сохраняет свое назначение и образуется не в результате реконструкции.

При этом представляется, что в разделе "Заключение кадастрового инженера" технического плана, подготовленного кадастровым инженером в отношении выделяемого из состава или образуемого в результате раздела ПТК объекта, должна содержаться информация о соответствии параметров (характеристик) такого объекта параметрам этого же объекта, на который зарегистрировано право собственности в составе ПТК.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в рассматриваемом случае осуществляются одновременно в порядке, предусмотренном пунктом 2 части 3 статьи 14, пунктом 3 части 1 статьи 15, статьями 24, 41 Закона N 218-ФЗ.

Директор Департамента недвижимости
А.И.БУТОВЕЦКИЙ

## Исходные данные

### 1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

| № п/п | Наименование документа | Реквизиты документа |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Декларация об объекте недвижимости | б/н, АО "РЖДстрой", 11.09.2019 |
| 2 | Решение о выделе | б/н, АО "РЖДстрой", 01.10.2019 |
| 3 | Технический паспорт | б/н, 31.03.2005 |
| 4 | Техническая документация | б/н, 28.01.2004 |
| 5 | Выписка из ЕГРН | 99/2019/259691225, ФГИС ЕГРН, 29.04.2019 |
| 6 | Выписка из ЕГРН | 99/2019/286339107, ФГИС ЕГРН, 27.09.2019 |
| 7 | Выписка из каталога координат пунктов государственной геодезической сети в местной системе координат Новосибирской области | 547, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, 29.11.2018 |
| 8 | Письмо | Д23и-2128, 19.06.2014 |
| 9 | Письмо | Д23и-7434, 27.12.2017 |

### 2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК НСО, зона 4

| № п/п | Название пункта и тип знака геодезической сети | Класс геодезической сети | Координаты, м | | Сведения о состоянии на «16» мая 2019 г. | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | X | Y | наружного знака пункта | центра пункта | марки |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Криводановка пункт триангуляции | 2 класс | 493149.87 | 4184585.52 | утрачен | сохранился | сохранился |
| 2 | Ломовский пункт триангуляции | 3 класс | 510394.14 | 4206763.63 | утрачен | сохранился | сохранился |
| 3 | Огурцово пункт триангуляции | 2 класс | 470407.76 | 4199410.19 | утрачен | сохранился | сохранился |
| 4 | Совхозная пункт триангуляции | 2 класс | 489864.68 | 4207104.85 | сохранился | сохранился | сохранился |

### 3. Сведения о средствах измерений

| № п/п | Наименование прибора (инструмента, аппаратуры) | Сведения об утверждении типа средств измерений | Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Лазерный дальномер Leica Disto D5 | 44938-10, 01.08.2015 | № 358613, выдано 26.07.2019 г., действительно до 25.07.2020 г. |
| 2 | Спутниковый геодезический многочастотный GNSS-приемник Javad Triumph-1 | 48736-11, 19.12.2018 | № 358655, выдано 26.07.2019 г., действительно до 25.07.2020 г. |
| 3 | Спутниковый геодезический многочастотный GNSS-приемник Javad Triumph-1 | 48736-11, 19.12.2018 | № 358656, выдано 26.07.2019 г., действительно до 25.07.2020 г. |