

Пятый урок: Адрес расположения объекта. Территориальная обособленность.

Согласно части 3 статьи 8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» в перечень лицензионных требований включены требования наличия у соискателя лицензии и лицензиата помещений, зданий, сооружений и иных объектов по месту осуществления лицензируемого вида деятельности.

Конкретизация «места осуществления лицензируемого вида деятельности» осуществляется путем указания почтового адреса его места расположения, который затем указывается в лицензии, приложении к лицензии при их оформлении.

Исходя из вышесказанного, каждый объект недвижимости должен иметь конкретный почтовый адрес, более того их адреса на одном объекте должны совпадать.

Например, лицензиат заявляет земельный участок и здание. В этом случае они должны быть взаимоувязаны, т.е. документарно должно быть подтверждено, что здание расположено на земельном участке.

Заботу об этом подтверждении министерство берет на себя.

В том случае, когда на запрос министерства из Росреестра приходит информация о заявленных объектах недвижимости с указанием одного и того же почтового адреса каждого из них, проблем с территориальным обособлением и адресной индивидуализацией объекта не возникает.

Однако на практике встречаются случаи, когда земельный участок и здание имеют разные адреса. Чаще всего это происходит в промышленных зонах, например, на территории Стройбазы, Нижнего Бьефа Нижнекамской ГЭС в г.Набережные Челны, где отдельные здания имеют наименования улиц и номера домов, а земельные участки, на которых они расположены, таковых не имеют, но бывает и непосредственно в черте городских поселений.

Как в таком случае решать проблему документарного подтверждения взаимосвязи земельного участка и здания?

Министерство экономики Республики Татарстан, будучи заинтересованным в максимальном освобождении заявителей от проблем по сбору документов, запрашивает в Федеральной кадастровой палате Росреестра кадастровый паспорт здания. В данном документе предусмотрена графа, в которой указывается наличие кадастрового номера земельного участка, на котором это здание расположено.

Однако на практике далеко не всегда такая информация содержится в кадастровых паспортах зданий. В таких случаях обременение по документарному

подтверждению адресной взаимоувязки объектов недвижимости ложится на заявителя.

Информацией такого рода владеют организации, имеющие полномочия по выдаче кадастровых заключений.

Это может быть и Бюро технической инвентаризации, и Ростехинвентаризация, и любая коммерческая фирма, в штате которой есть аттестованный кадастровый инженер. При этом заявитель может самостоятельно проверить наличие у него аттестата, т.к. Реестр кадастровых инженеров размещен на сайте Росреестра в открытом доступе.

Полученная в одной из этих организаций справка полностью подтвердит взаиморасположение объектов недвижимости.

Когда из предъявленной справки следует, что здание расположено на земельном участке, министерство в лицензии указывает соответствующий адрес.

В случае же когда, здание не расположено на заявленном земельном участке, территориальная обособленность объекта не подтверждается, что является не выполнением лицензионного требования. Это влечет за собой соответствующее решение министерства.