Размещение кадастровых номеров помещений в ГИС ЖКХ
(личный кабинет управляющей организации)

Настоящая инструкция предназначена для использования управляющими организациями (далее – УО) в работе по размещению кадастровых номеров (далее – КН) помещений, расположенных в объектах жилищного фонда (далее – ОЖФ) в ГИС ЖКХ.

1. Перед началом работы вам необходимо получить информацию о том, у каких помещений в объектах жилищного фонда, находящихся в управлении Вашей организации, в ГИС ЖКХ отсутствуют КН. Для этого Вы можете сделать выгрузку из **Реестра объектов жилищного фонда** в личном кабинете управляющей организации в ГИС ЖКХ.

1.1. Выгрузка из Реестра объектов жилищного фонда в ГИС ЖКХ:

В личном кабинете управляющей организации ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru>) перейдите в меню **Объекты управления -> Объекты жилищного фонда**, в фильтре укажите нужный **адрес ОЖФ**, нажмите кнопку **«Найти»**, а затем – кнопку **«Выгрузить информацию**». Для получения выгрузки по всему жилищному фонду УО нажмите кнопку «Выгрузить информацию», не выбирая адрес конкретного объекта:



Результат можно скачать, выбрав пункт **«Реестр статусов обработки файлов»** в сэндвич-меню:





Распакуйте архив и откройте выгруженные данные в Excel. Установите фильтр на всех столбцах заголовка отчёта (через пункт меню «сортировка и фильтр» или нажмите одновременно на 3 кнопки клавиатуры «Ctrl+Shift+L»):



В столбце «Дата аннулирования объекта» в фильтре выберите только **пустые** значения (для исключения аннулированных помещений из дальнейшей работы) и нажмите «ок»:



Далее в столбце «Кадастровый номер» в фильтре выберите слово «нет» и пустые ячейки (для определения реестра помещений, по которым не размещены КН) и нажмите «ок»:





Получившийся список помещений вам **необходимо отработать поадресно в части размещения КН** в ГИС ЖКХ.

2. Для размещения КН помещения в ГИС ЖКХ Вам необходимо выполнить следующие действия:

* перейти в меню **Личный кабинет УО в ГИС ЖКХ** -> **Объекты управления** -> **Объекты жилищного фонда**;
* ввести адрес и выбрать нужный ОЖФ, перейти в раздел «Информация о подъездах», внизу справа нажать на кнопку «Все помещения» (при желании можно выбрать только одну категорию помещений – жилые или нежилые);
* зайти в нужное помещение (кликнув на его наименование или нажав на кнопку «Изменить» в выпадающем меню):



* нажать справа кнопку «Операции» и выбрать пункт «Установить связь помещения с информацией из Росреестра»:



* **выбрать** (проставить «галочку» рядом с КН и нажать кнопку «Выбрать») актуальный кадастровый номер, соответствующий нужному помещению (возможные проблемы выбора и пути их решения разобраны в пункте 3 настоящей инструкции);
* после выбора кадастрового номера система вернёт Вас в раздел «Информация о помещении», где необходимо завершить процедуру размещения КН путём нажатия кнопки «Разместить информацию» внизу справа. **Кадастровый номер помещения размещён в ГИС ЖКХ (связь помещения с информацией из Росреестра установлена)!**

3. При установке связи помещения с Росреестром в ГИС ЖКХ возможны следующие варианты развития событий:

3.1. **Кадастровый номер в ГИС ЖКХ НАЙДЕН, и он ЕДИНСТВЕННЫЙ** – вам необходимо выполнить следующие действия:

* Проанализируйте характеристики кадастрового номера (их можно увидеть, кликнув на КН): если они соответствуют фактическим характеристикам помещения (площадь, категория жилое/нежилое), то **выберите данный КН для размещения**.
* Если в результате анализа характеристик КН у Вас есть сомнения в его корректности, то см. пункт 3.2.

3.2. **Кадастровый номер в ГИС ЖКХ НЕ НАЙДЕН**, либо **система предлагает НЕСКОЛЬКО кадастровых номеров для нужного помещения**, либо **характеристики КН не соответствуют фактическим характеристикам помещения** – Вам необходимо обратиться к правоустанавливающим документам собственников или осуществить поиск кадастрового номера в сервисе «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме «online» (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) по адресу помещения:



Запрос в «Справочной» Росреестра необходимо формулировать максимально просто, так как поиск осуществляется по ключевым словам. Также рекомендуется использовать различные варианты написания адреса**.** Например, для нахождения адреса «г. Озёрск, ул. Семёнова, д.4, кв. 3» по запросу **Озёрск Семёнова 4 3** результаты поиска могут отсутствовать, а по запросу **Озерск Семенова 4 3** кадастровый номер может быть найден.

*В случае, если кадастровый номер найден в правоустанавливающих документах или в реестре собственников, находящегося в УО, рекомендуем дополнительно проверить его статус в «Справочной» Росреестра (Погашено/Актуально).* ***В ГИС ЖКХ требуется установить связь помещения с кадастровым номером только в статусе «Актуально»!***

Если в результате поиска кадастровый номер квартиры не найден, но найдены КН комнат (с зарегистрированным правом собственности) указанной квартиры, то проведите поиск **КН вышестоящего помещения** (относительно комнат квартиры) через сервис ФГИС ЕГРН ([*https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\_present/ir\_egrn*](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_present/ir_egrn)). Для поиска потребуется ключ из ЛК Росреестра, запрос бесплатный. Нужно выбрать пункт «Поиск объектов недвижимости», вставить КН комнаты в строку «Кадастровый номер», выбрать регион и нажать «найти».

3.2.1. Если в результате работы с правоустанавливающими документами или поиска в информационных системах Росреестра **найден кадастровый номер, соответствующий нужному помещению**, то скопируйте КН и переходите к его поиску на странице **«Информация о помещениях из Государственного кадастра недвижимости»** в ГИС ЖКХ (указанная страница открывается при установлении связи помещения с информацией из Росреестра).

Для этого в окне поиска сбросьте все поля выбора, кроме поля «Субъект РФ», вставьте кадастровый номер в соответствующую строку (проверьте, чтобы КН скопировался правильно, без лишних пробелов перед номером и позади него), проставьте галочки в пунктах «Отобразить неактуальные адреса» и «Отображать записи, для которых уже установлена связь с объектом ГИС ЖКХ» и нажмите кнопку «Найти»:



3.2.1.1. Если кадастровый номер найден в системе, то **выберите данный КН для размещения**.

3.2.1.2. Если кадастровый номер не найден, то **сделайте скриншот экрана**, демонстрирующий отсутствие результата поиска (строки поисковика при этом заполнены так, как показано выше, нужные галочки проставлены), и **создайте** **обращение в техническую поддержку ГИС ЖКХ** следующего содержания:

Тип – Вопросы по системе

Тема – Адрес и краткая формулировка проблемы

Текст обращения: Отсутствует КН такой-то, найденный в Росреестре, по адресу такому-то.

 Прикрепите сделанный скриншот и нажмите кнопку «Добавить обращение».

3.2.2. **Если в результате поиска в «Справочной» Росреестра найдено НЕСКОЛЬКО кадастровых номеров**, то проанализируйте их характеристики – важными показателями являются площадь объекта и наличие либо отсутствие зарегистрированного права собственности (Сведения о правах и ограничениях (обременениях). Также необходимо исключить КН со статусом «Погашено».

3.2.2.1. Если в результате поиска кадастрового номера помещения найден КН, **площадь которого равна** площади нужного помещения, **с зарегистрированным правом собственности** + один или более КН любой площади **без** права собственности, то **скопируйте КН подходящей площади с правом** и **возвращайтесь к пункту 3.2.1**. О существовании дубликатов следует сообщить в Росреестр.

3.2.2.2. Если в результате поиска кадастрового номера жилого помещения найден КН, **площадь которого равна** площади нужного помещения, **без зарегистрированного права** + один или более КН значительно меньшей площади с зарегистрированным правом собственности, то помещение должно быть размещено с типом «**квартира коммунального заселения**», и в нём необходимо **создать комнаты**. Для размещения по квартире **скопируйте КН большей площади без права**, для размещения по комнатам – КН меньших площадей с правом, и **возвращайтесь к пункту 3.2.1**.

Если в результате поиска найдены только КН комнат с зарегистрированным правом, а КН квартиры не найден, то в таком случае допускается для самой квартиры поставить отметку «Кадастровый номер отсутствует», а также проставить значение «нет» в поле «Информация подтверждена поставщиком информации». При этом кадастровые номера комнат должны быть размещены. Об отсутствии кадастрового номера квартиры коммунального заселения сообщите в Росреестр.

3.3. Если найдено несколько кадастровых номеров с зарегистрированным правом собственности, и площадь хотя бы одного из них равна площади нашего помещения, то кадастровый номер размещать в ГИС **не нужно!** Необходимо связаться с собственником помещения для того, чтобы выяснить актуальный / корректный КН.

4. **Что делать, если кадастровый номер помещения неизвестен и не найден в Росреестре?**

* Связаться с собственником и запросить у него правоустанавливающие документы, в которых может быть указан кадастровый номер помещения. С 01.03.2023 каждый собственник при наличии подтверждённой учетной записи может заказать бесплатную выписку в электронном виде на сайте госуслуг <https://www.gosuslugi.ru/600359/1/form>.
* Уточнить реальный статус помещения: жилые помещения на первом этаже нередко переводят в статус нежилых, а также может быть объединение с другим помещением в результате перепланировки.
* Обратиться в ОМСУ через ГИС ЖКХ с просьбой помощи в розыске кадастрового номера помещения.

**Особая ситуация: при попытке разместить кадастровый номер система выдаёт сообщение о том, что выполнение операции невозможно, так как изменен номер помещения.**

**Это происходит, если номер помещения, подтягивающийся из Росреестра, отличается от номера помещения в ГИС ЖКХ. Например, помещение размещено в системе как 4а, а из Росреестра оно приходит как 4-а.**



**Решение:**

Если нумерация простая, и ее легко запомнить, после выбора кадастрового номера исправьте номер помещения на исходный до размещения информации (в описанном выше примере из Росреестра в строку «номер помещения» автоматически подтянется значение «4-а», и его нужно будет заменить на «4а»).

В случае со сложными наименованиями помещений – ДО того, как перейти к установке связи с Росреестром, скопируйте номер помещения из системы, далее выполните аналогичные действия, и ПЕРЕД тем, как нажать «разместить информацию», вставьте скопированный ранее номер в поле «номер помещения».