

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. Также информацию о количестве помещений без КН и о соответствующих им адресах объектов жилищного фонда участники пилотного проекта могут получить, обратившись к куратору своего региона.

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:

Администрирование **Объекты управления** Капитальный ремонт Оплата ЖКУ Справочники Лицензирование Обращения Аналитика и отчеты

Личный кабинет → Реестр объектов жилищного фонда

Реестр объектов жилищного фонда

Поиск

Для поиска необходимо обязательно заполнить поле «Субъект РФ» или «Код ОКТМО»

Субъект РФ* Выберите субъект РФ

Район Выберите район

Город Выберите город

Населенный пункт Выберите населенный пункт

Улица Выберите улицу

Номер здания Выберите дом

☐ Отобразить неактуальные адреса

Год ввода в эксплуатацию Введите знач... - Введите знач...

Тип дома Выберите одно или несколько значений

Состояние Выберите одно или несколько значений

Кадастровый номер Введите значение

Способ управления Выберите одно или несколько значений

Дом находится в собственности субъекта РФ и... Введите значение

Дом находится в муниципальной собственности и... Введите значение

☐ Отобразить снесенные объекты жилищного фонда

☐ Отобразить аннулированные объекты жилищного фонда

☐ Отобразить объекты жилищного фонда с недействующим периодом управления

☐ Отобразить дома, в которых имеются некорректные объекты

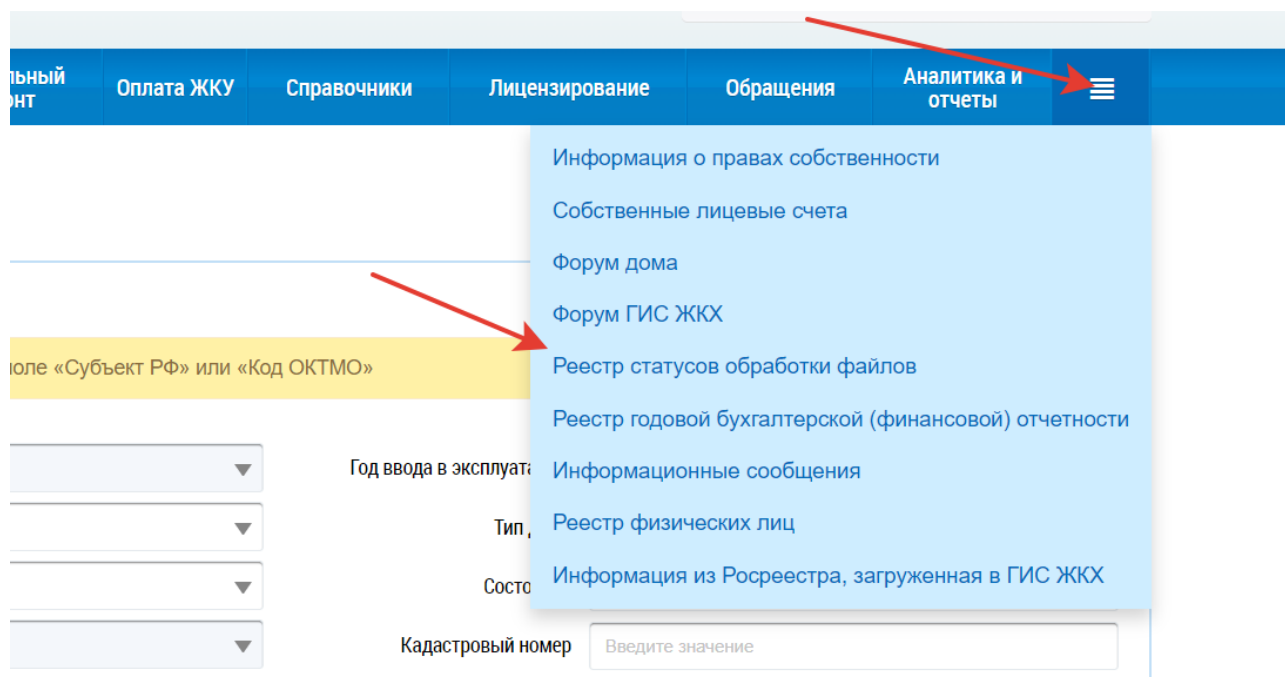
Код ОКТМО Начните вводить код позиции или наименование муниципального образования или населенного пункта

Свернуть поиск

Очистить Найти

Добавить дом Загрузить данные **Выгрузить информацию**

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

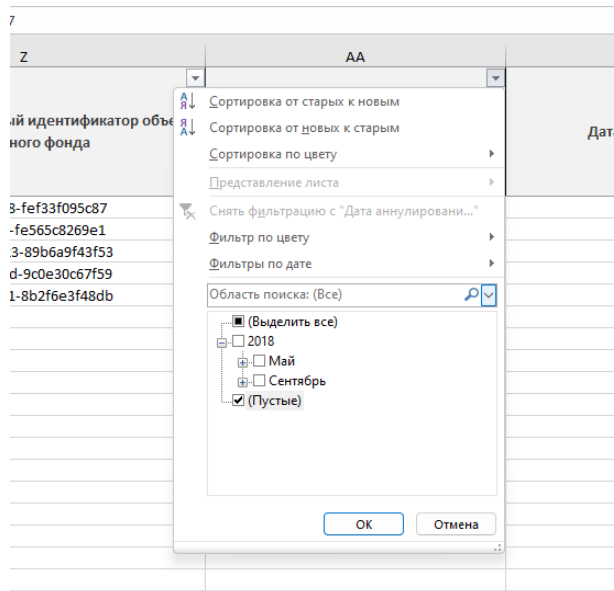


Название файла	Тип операции	Статус обработки	Дата
Объекты жилищного фонда от 10.01.2023 12-41.zip	Объекты жилищного фонда	Обработан	10.01.2023 12:41
Объекты жилищного фонда от 09.02.2022 09-02.zip	Объекты жилищного фонда	Обработан	09.02.2022 09:01
Шаблон импорта платежных документов от	Шаблон импорта платежных	Обработан	03.12.2021 15:00

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»):

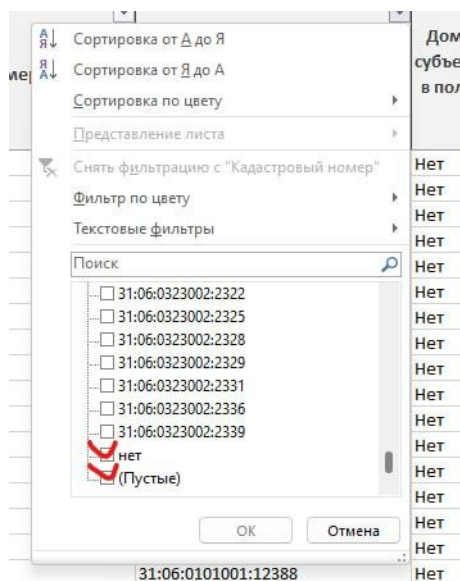
Старый Оскол, мкр Лебединец, д. 27			
	Z	AA	AB
	Глобальный уникальный идентификатор объекта жилищного фонда	Дата аннулирования объекта	Дата сноса объекта
помещение	1539acbd-94fe-4836-90e8-fef33f095c87	25.09.2018	
помещение	5ac823af-3e13-4c29-94f7-fe565c8269e1	21.09.2018	
помещение	1ede7088-1a2e-4ac4-ab23-89b6a9f43f53	21.09.2018	
помещение	64b8bc9d-dc4a-4473-99ad-9c0e30c67f59	31.05.2018	
помещение	c8b73e24-e35a-4919-b3f1-8b2f6e3f48db	21.09.2018	

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»:

7а, помещение "ООО ЖЭУ-8/1 офис"					
	T	U	V	W	X
Дом	Уникальный номер помещения	Уникальный номер комнаты	Кадастровый номер	Дом находится в собственности субъекта Российской Федерации и в полном объеме используется в качестве общежития	Дом находится в муниципальной собственности и в полном объеме используется в качестве общежития
			31:06:0323002:156	Нет	Нет
	9ExA0001200109			Нет	Нет
	8ExA000121001			Нет	Нет
	9ExA0001200001		31:05:0501001:635	Нет	Нет
	9ExA0001200002		нет	Нет	Нет
	9ExA0001200003		31:06:0101001:6646	Нет	Нет
	9ExA0001200004		31:06:0101001:13904	Нет	Нет
	9ExA0001200005		31:06:0323002:2325	Нет	Нет
	9ExA0001200006		нет	Нет	Нет
	9ExA0001200007		31:06:0323002:1724	Нет	Нет
	9ExA0001200008		31:06:0323002:1741	Нет	Нет
	9ExA0001200009		31:06:0101001:5886	Нет	Нет



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):

Свернуть поиск

Результаты поиска.

Помещение № 11

Изменить
Удалить

Категория помещения:

Общая площадь жилого помещения: 49.00 м²

Жилая площадь жилого помещения: -

Кадастровый номер: -

Характеристика: Отдельная квартира

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

ИНФОРМАЦИЯ О ПОМЕЩЕНИИ

Операции

Установить связь помещения с информацией из Росреестра
Установить связь объекта недвижимости с информацией из ЕГРП

Категория помещения* Жилое

Номер помещения* 11

Номер подъезда* 1

Добавить подъезд

Кадастровый номер -

У объекта недвижимости отсутствует кадастровый номер ☒

Характеристика помещения* Отдельная квартира

Информация подтверждена поставщиком, ответственным за размещение сведений Да

Уникальный номер 9уАС0005800010

Кадастровый номер здания, в котором расположено помещение -

Общая площадь жилого помещения* 49.00 м²

Жилая площадь жилого помещения -

Отсутствует значение жилой площади ☒

Для данного объекта недвижимости отсутствует связь с информацией из ЕГРП

Установить связь объекта недвижимости с информацией из ЕГРП

Введите наименование показателя

Найти

Общие данные

- ✓ **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:

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Выберите тип поиска

Вид объекта

Адрес или кадастровый номер *

НАЙТИ

Запрос в «Справочной» Росреестра необходимо формулировать максимально просто, так как поиск осуществляется по ключевым словам. Также рекомендуется использовать различные варианты написания адреса. Например, по запросу **Озерск 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). 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»:

[Информация о помещениях](#) → [Информация о помещении](#) → Информация о помещениях от Росреестра

Информация о помещениях из Государственного кадастра недвижимости

Поиск

Поиск

Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения	<input type="text" value="Введите значение"/>	Субъект РФ	<input type="text" value="СУБЪЕКТ_часть"/>
Наименование объекта	<input type="text" value="Введите значение"/>	Район	<input type="text" value="Выберите район"/>
Кадастровый номер объекта	<input type="text" value="КН ПОМЕЩЕНИЯ"/>	Город	<input type="text" value="Выберите город"/>
Категория помещения	<input type="text" value="Все"/>	Населенный пункт	<input type="text" value="Выберите населенный пункт"/>
Вид жилого помещения	<input type="text" value="Все"/>	Элемент планировочной структуры	<input type="text" value="Выберите элемент планировочной структуры"/>
Ранее присвоенный кадастровый номер	<input type="text" value="Введите значение"/>	Улица	<input type="text" value="Выберите улицу"/>
Ранее присвоенный инвентарный номер	<input type="text" value="Введите значение"/>	Номер здания	<input type="text" value="Выберите дом"/>
Ранее присвоенный условный номер	<input type="text" value="Введите значение"/>		

☒ Отобразить неактуальные адреса

☒ Отображать записи, для которых уже установлена связь с объектом ГИС ЖКХ

☐ Отображать помещения, снятые с кадастрового учета и помещения, аннулированные в ГКН

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 – Пилот23 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 учётной 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.
- ✓ поставить значение «нет» в строке «Информация подтверждена поставщиком, ответственным за размещение сведений» в карточке помещения в ГИС ЖКХ. Ваша УО не может отвечать за достоверность размещённой информации.

ИНФОРМАЦИЯ О ПОМЕЩЕНИИ

Категория помещения*	Жилое	Уникальный номер	9epB0002300038
Номер помещения*	39	Кадастровый номер здания, в котором расположено помещение	-
Номер подъезда*	4	Общая площадь жилого помещения	74.90
	Добавить подъезд	Жилая площадь жилого помещения	54.00
Кадастровый номер	-	Отсутствует значение жилой площади	<input type="checkbox"/>
У объекта недвижимости отсутствует кадастровый номер	<input checked="" type="checkbox"/>		
Характеристика помещения	Отдельная квартира		
Информация подтверждена поставщиком, ответственным за размещение сведений*	Нет		

❗ Для данного объекта недвижимости отсутствует связь с информацией из ЕГРП

[Установить связь объекта недвижимости с информацией из ЕГРП](#)

[Найти](#)

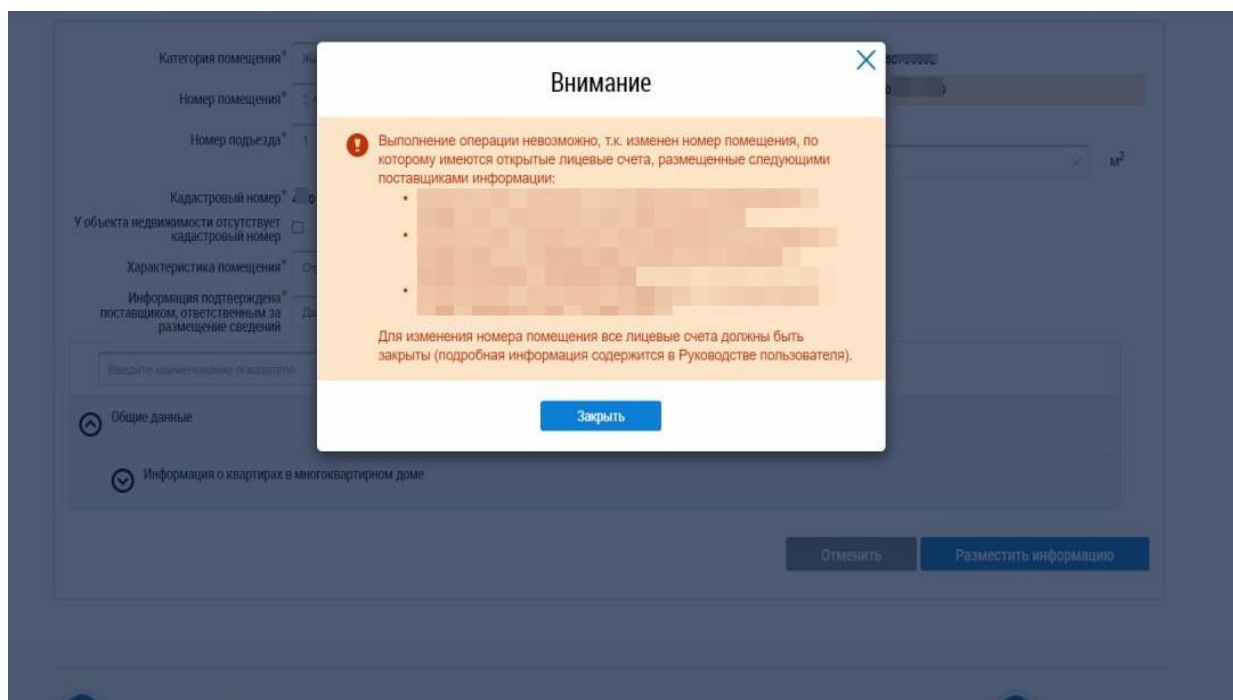
⬆

Общие данные

⬇

Информация о квартирах в многоквартирном доме

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».