

Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя

ПРОТОКОЛ

заседание рабочей группы по взаимодействию Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя с саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров

24.01.2020

г. Севастополь

Председательствующий – начальник Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя (далее-Управление) – А.Н. Фадеев;

Секретарь – главный специалист – эксперт отдела обеспечения учетно-регистрационных действий Управления – В.В. Донцова.

Присутствовали:

Д.С. Антипов – начальник отдела обеспечения учетно-регистрационных действий Управления;

Э.Р. Муртазаев – заместитель начальника отдела обеспечения учетно-регистрационных действий Управления;

Д.Н. Морозов – представитель Ассоциации «Гильдия кадастровых инженеров»;

Л.Ю. Аспидова – представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров»;

В.И. Адаменко - представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров»;

З.А. Леденёва - представитель А СРО «Объединение кадастровых инженеров»;

А.Э. Святоцкий – представитель А СРО «Объединение профессионалов кадастровой деятельности»;

Ю.А. Коваленко - представитель А СРО «Кадастровые инженеры юга».

Приглашенные:

- Э.Д. Ларюшкин – заместитель начальника Управления;  
А.О. Яковлев – заместитель начальника Управления;  
А.Ю. Кадыков – заместитель начальника отдела обеспечения учетно-регистрационных действий Управления;  
О.В. Копылов – главный специалист отдела государственной регистрации недвижимости.

Повестка дня:

1. О виде разрешенного использования земельных участков, образуемых путем раздела земельного участка, имеющего вид разрешенного использования «для дачного строительства».
2. О документах-основаниях осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, образованного путем раздела участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан.
3. О постановке на государственный кадастровый учет, образуемых путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, и земельных участков, находящихся в государственной собственности.
4. О подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - схема расположения земельного участка) в форме электронного документа.
5. О наличии или отсутствии необходимости соблюдения отступов от границ земельного участка, предусмотренных сводами правил, в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в рамках «дачной амнистии», предусмотренной статьей 8.1 Закона города Севастополя от 25.07.2014 № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя». О возможности признания данных объектов недвижимости самовольными после окончания срока действия упрощенного порядка в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.
6. О вступивших в силу 10.01.2020 изменениях в приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости,

требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее - Приказ № 953) в части исключения строки «Площадь» в реквизите 5.1 декларации об объекте недвижимости. О наличии или отсутствии необходимости согласования такой характеристики с правообладателем объекта недвижимости.

7. О заполнении строки 1.9. «Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости» декларации об объекте недвижимости.

8. О необходимости выезда кадастрового инженера на объект недвижимости в случае подготовки им технического плана помещения в связи с изменением (уточнением) сведений о местоположении помещения в пределах этажа здания и его площади. Об отсутствии возможности подготовки технического плана без выезда кадастрового инженера только на основании архивных материалов.

9. О наличии или отсутствии возможности уточнения площади и описания местоположения ранее учтенного помещения в пределах этажа здания на основании внемасштабного чертежа по результатам выполненных измерений чернилами или пастой синего цвета при отсутствии документов, предусмотренных частью 10 статьи 24 Закона о регистрации недвижимости (с учетом позиции Минэкономразвития России, отраженной в письме от 10.09.2014 № Д23и-3211 («По 1-му вопросу письма 2»)).

10. О наличии или отсутствии возможности изменения назначения нежилого здания в жилой дом в результате его реконструкции в рамках «дачной амнистии» без принятия решений (актов) Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя и решений судов с и без соблюдения градостроительных и строительных норм и правил до принятия правил землепользования и застройки с изготовлением технического плана в целях учета изменений характеристик объекта недвижимости (площадь, количество этажей и др.) или в целях образования нового объекта недвижимости из существующего исходного.

11. Об отнесении ограждающих конструкций к стенам и перегородкам в целях их отображения в графической части технического плана.

12. Об особенностях определения площади жилого дома.

По 1 вопросу повестки дня:

Слушали: Д.С. Антипова

В соответствии с частью 7 статьи 54 Закона о садоводстве для целей применения в Закона о садоводстве, других федеральных законах и принятых в

соответствии с ними иных нормативных правовых актах такие виды разрешенного использования земельных участков, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками. Положения части 7 статьи 54 Закона о садоводстве не распространяются на земельные участки с видом разрешенного использования «садоводство», предназначенные для осуществления садоводства, представляющего собой вид сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

Вместе с тем, положения статьи 11.2. Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 51 приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», устанавливающих, что вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, раздел земельного участка допускается, в случае соответствия вида разрешенного использования образуемых земельных участков виду разрешенного использования исходного земельного участка.

После образования земельных участков, вид разрешенного использования каждого земельного участка может быть изменен в соответствии с требованиями норм действующего законодательства.

По 2 вопросу повестки дня:

Слушали: Д.С. Антипова

При подготовке межевого плана в связи с образованием земельного участка путем раздела земельного участка, предоставленного садоводческому некоммерческому объединению граждан, до 01.03.2022 с учетом условий пункта 2.7 статьи 3 Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – закон № 137-ФЗ) может быть использована указанная в пункте 2.8 статьи 3 Закона

№ 137-ФЗ и пункте 4 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная гражданином и утвержденная уполномоченным органом.

Аналогичная позиция изложена в письмах Минэкономразвития России от 02.07.2015 № Д23и-3073, от 06.11.2015 № ОГ-Д23-14015 и от 25.01.2017 № ОГ-Д23-624.

По 3 вопросу повестки дня:

Слушали: Д.С. Антипова

В соответствии со статьей 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) в ЕГРН вносятся основные сведения об объекте недвижимости, одними из которых является описание местоположения объекта недвижимости.

Согласно части 8 статьи 22 Закона о регистрации местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Частью 1 статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

Также необходимо отметить, что пунктом 20 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», предусмотрено, что если образование земельных участков сопровождалось проведением кадастровых работ по уточнению местоположения границы исходного (измененного) земельного участка, оформляются: межевой план по уточнению местоположения границы земельного участка и межевой план по образованию земельных участков.

Таким образом, в образование земельных участков путем преобразования земельных участков, сведения о местоположении границ которых отсутствуют в ЕГРН, без предварительного определения местоположения границ данных земельных участков и внесения этих сведений в ЕГРН, не допускается.

Кроме того, с учетом позиции, изложенной в письме Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.04.2018 № 14-03636-ГЕ/18 в рассматриваемом случае должны быть одновременно представлены:

- заявление о постановке на государственный кадастровый учет образованных земельных участков;
- заявление о государственной регистрации прав на земельный участок, на который возникает соответственно право федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности.

По 4 вопросу повестки дня:

Слушали: Д.С. Антипова

В соответствии с частью 9 статьи 11.10 Земельного Кодекса Российской Федерации подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме электронного документа.

В случае, если подготовку схемы расположения земельного участка обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

В соответствии с пунктом 18 Требований подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», в случае если законодательством предусмотрена подготовка документа, подлежащего включению в состав приложения межевого плана, в форме электронного документа, такой документ может быть включен в состав приложения межевого плана в форме электронного документа.

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Учитывая изложенное, в целях недопущения нарушения норм действующего законодательства, при поступлении межевых планов,

подготовленных на основании схем расположения земельного участка, утвержденных после 01.01.2020 с нарушением требований части 9 статьи 11.10 Земельного Кодекса Российской Федерации, Управлением будут приниматься решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

По 5 вопросу повестки дня:

Слушали: Э.Р. Муртазаева

В силу положений частей 2 и 3 Закона № 46-ЗС основаниями для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности физического лица на объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом на территории города Севастополя до 01.01.2023 являются правоустанавливающий документ на земельный участок, в границах которого расположен такой объект недвижимого имущества, и технический план объекта недвижимости. При этом при выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана здания - объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется использование разрешений на строительство соответствующих объектов недвижимости или уведомлений, предусмотренных частью 11.1 статьи 24 Закона о регистрации.

Таким образом, при указанной процедуре проверка соблюдения отступов здания от границ земельного участка органом регистрации прав не осуществляется.

Кроме того, статьей 26 Закона о регистрации не предусмотрено оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае несоблюдения отступов здания от границ земельного участка.

Вместе с тем в соответствии с частью 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является в том числе здание, возведенное или созданное без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений (предусмотренных статьями 51, 51.1 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации) или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (вне зависимости от осуществления государственной регистрации права собственности в ЕГРН на такой объект недвижимости).

При этом орган регистрации прав не уполномочен делать какие-либо выводы о возможности признания объекта недвижимости, право на который зарегистрировано в ЕГРН, самовольной постройкой.

Решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принимается судом либо в установленных случаях органом местного самоуправления.

По 6 вопросу повестки дня:

Слушали: Э.Р. Муртазаева

Исходя из положений части 8 статьи 24, части 1 статьи 71 Закона о регистрации, пункта 20 приложения № 2 к Приказу № 953 сведения о местоположении здания на земельном участке и о его площади определяются кадастровым инженером самостоятельно по результатам выполненных им кадастровых работ и не требуют какого-либо согласования с чьей-либо стороны.

По 7 вопросу повестки дня:

Слушали: Э.Р. Муртазаева

В соответствии с пунктом 11 приложения № 4 к Приказу № 953 в строке «Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости» указывается вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения, в том числе выбранный (выбранные) из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен соответствующий объект недвижимости, с учетом ограничений использования земельного участка, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Ввиду отсутствия градостроительного регламента на территории города Севастополя в настоящий момент необходимость внесения каких-либо сведений в указанную строку отсутствует.

Согласно пункту 10 приложения № 4 к Приказу № 953 незаполненные строки реквизитов декларации об объекте недвижимости не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак «-» (прочерк).



По 8 вопросу повестки дня:

Слушали: Э.Р. Муртазаева

Согласно части 1 статьи 24 Закона о регистрации технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

В соответствии с положениями частей 2 и 7 статьи 1 Закона о регистрации ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, в результате государственного кадастрового учета недвижимого имущества подтверждается существование объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи.

Кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе (кадастровые работы) (часть 4 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

Таким образом, подлежащие внесению в ЕГРН сведения об объекте недвижимости (в том числе на основании технического плана) должны быть достоверными и актуальными на момент проведения кадастровых работ.

Также, исходя из смысла положений пунктов 51, 60, 66 приложения № 2 к Приказу № 953 следует, что графическая часть технического плана помещения должна быть подготовлена кадастровым инженером самостоятельно в соответствии с фактической ситуацией на местности.

При этом исходя из положений части 10 статьи 24, части 3 статьи 71 Закона о регистрации, пункта 20 приложения № 2 к Приказу № 953 сведения о площади помещения и о его местоположении в пределах этажа здания (план этажа здания, на котором расположено помещение) определяются (составляются) кадастровым инженером самостоятельно по результатам выполненных им кадастровых работ.

Учитывая изложенное, подготовка технического плана помещения без измерения (определения) фактических значений тех или иных параметров объекта недвижимости с использованием только архивных документов на объект недвижимости действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрена (в том числе по причине вероятности их неактуальности, наличия в них ошибок или неточностей).

По 9 вопросу повестки дня:

Слушали: Э.Р. Муртазаева

В соответствии с частью 10 статьи 24, части 3 статьи 71 Закона о регистрации, пунктом 20 приложения № 2 к Приказу № 953 сведения о помещении, за исключением сведений о площади помещения и его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ:

- разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение;

- проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки;

- технического паспорта помещения, изготовленного до 1 января 2013 года, или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение, - в случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимого имущества.

Абзацем 3 пункта 51 приложения № 2 к Приказу № 953 установлено, что графическая часть технического плана помещения оформляется на основе поэтажных планов, являющихся частью проектной документации, проекта перепланировки, графической части технического паспорта здания (или сооружения).

При отсутствии указанных документов, а также в случае изменения в установленном порядке проектной документации и не отражения таких изменений в поэтажных планах в целях оформления графической части технического плана кадастровым инженером по результатам выполненных измерений чернилами или пастой синего цвета изготавливается в соответствии с пунктами 57 - 66 Требований внемасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления плана этажа

либо плана здания (сооружения, объекта незавершенного строительства). Указанный чертеж подготавливается на бумажном носителе или в форме электронного образа бумажного документа в соответствии с требованиями пункта 21 Требований к объекту недвижимости и включается в состав приложения технического плана (абзац 4 пункта 51 приложения № 2 к Приказу № 953).

Согласно позиции, изложенной в письме Минэкономразвития России от 10.09.2014 № Д23и-3211, изготовление кадастровым инженером по результатам выполненных измерений немасштабного, но с соблюдением пропорций, чертежа с обозначением данных, необходимых для оформления плана этажа либо плана здания (сооружения), допускается только в случае отсутствия проектной документации и технического паспорта здания (или сооружения). При этом возможные причины их отсутствия (уничтожение, утеря или неизготовление такого документа когда-либо) в указанном письме не раскрыты.

По мнению Управления отсутствие проектной документации и технического паспорта здания может быть обусловлено и применимо исключительно в случаях, если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и выдача разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию и проектной документации.

В случае отсутствия таких документов у заказчика кадастровых работ существует необходимость получения заверенных в установленном порядке копий их архивных экземпляров, находящихся на постоянном хранении в соответствующих государственных органах и организациях, которые могут быть включены в состав приложения технического плана в качестве документа, на основе которого кадастровым инженером оформляется графическая часть технического плана помещения.

При этом в случае подтверждения факта утраты или неизготовление такой документации со стороны соответствующих государственных органов и организаций в виде справки, письма и т.д., электронный образ которых будет включен в состав приложения технического плана, для оформления плана этажа кадастровым инженером может быть изготовлен и использован по результатам выполненных измерений чернилами или пастой синего цвета немасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж.

Схожая позиция отражена в письме Росреестра от 27.04.2016 № 14-исх/05906-ГЕ/16 (по вопросам 5, 6, 7).

По 10 вопросу повестки дня:

Слушали: Э.Р. Муртазаева

В соответствии с положениями частей 3 и 5 статьи 8, а также пунктом 2 статьи 13 Закона о регистрации сведения о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом) являются дополнительными сведениями об объекте недвижимости кадастра недвижимости ЕГРН, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведениями, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах, внесение в ЕГРН которых осуществляется исключительно в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а не в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Частью 1 статьи 32 Закона о регистрации и Правилами предоставления документов, направляемых в соответствии со статьей 32 Закона о регистрации недвижимости, утвержденными постановлением правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532, предусмотрена обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления направления в орган регистрации прав документов (содержащихся в них сведений) в порядке межведомственного информационного взаимодействия для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов):

- об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка,
- о признании жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом,
- о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение.

Таким образом, действующее законодательство Российской Федерации не содержит положений о возможности изменения назначения здания (кроме случаев признания жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом) и наименования здания в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

При этом в письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.04.2017 № ОГ-Д23-4621 указано на то, что вопрос об изменении назначения зданий на комплексной и системной основе на уровне федерального законодательства в настоящее время не урегулирован (с 01.01.2019 - кроме Положения о признании садового дома жилым домом и

жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, предусматривающего в свою очередь в обязательном порядке получение заключения по обследованию технического состояния объекта, подтверждающего соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, выданного индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, - в случае признания садового дома жилым домом).

Также следует учитывать, что в настоящее время законодательством Российской Федерации, в том числе не урегулированы правила присвоения наименований объектам недвижимости. При этом Жилищным кодексом Российской Федерации определен порядок изменения назначения помещений (глава 3), однако порядок изменения назначения зданий также не установлен действующим законодательством (письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 24.04.2017 № ОГ-Д23-4974).

Вместе с тем, как следует из письма Росреестра от 08.06.2015 № 14-06249/15@, изменение наименования здания может быть связано с изменением его функционального использования (без проведения реконструкции такого здания), а также в связи с изменением назначения такого здания, изменение назначения возможно на основании акта уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления (в случае изменения наименования здания либо наименования и назначения здания, не связанного с его реконструкцией).

Таким образом, действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрена в каком-либо виде процедура изменения назначения нежилого здания (хозяйственной постройки) в жилой дом в результате его реконструкции (в том числе в рамках упрощенного порядка осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав), в связи с чем осуществить государственный кадастровый учет изменений назначения здания с «нежилое» на «жилое» или государственный кадастровый учет в связи с образованием жилого дома из исходного нежилого здания не представляется возможным.

По 11 вопросу повестки дня:

Слушали: Э.Р. Муртазаева

Требования к оформлению графической части технического плана установлены разделом IV приложения № 2 к Приказу № 953.

Пунктом 51 предусмотрено, что в случае изготовления кадастровым инженером по результатам выполненных измерений чернилами или пастой синего цвета немасштабного, но с соблюдением пропорций, чертежа с обозначением данных, необходимых для оформления плана этажа либо плана здания, на нем производится зарисовка контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен или частично. Наружные измерения здания производятся выше цоколя на уровне оконных проемов с точностью до 1 см. Измерения производятся с одновременной последовательной записью размеров, начиная от одного из наружных углов здания до начала и конца оконных и дверных проемов или их осей, начала и конца архитектурных выступов, колонн и прочих элементов по всему периметру стен основного здания и пристроек. В тех местах, где измерения по всему периметру стен недоступны в связи с примыкающими соседними зданиями, длина стены определяется путем суммирования внутренних размеров помещений и толщины стен и перегородок.

Для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приложением к приложению № 2 к Приказу № 953 (пункт 52).

Согласно пункту 59 на плане этажа либо плане объекта недвижимости отображаются:

- стены и перегородки, в том числе внутренние;
- окна и двери;
- лестницы, балконы;
- внутренние выступы стен;
- необходимые условные обозначения.

В соответствии с пунктом 60 план этажа либо план объекта недвижимости оформляется после проверки суммы измерений, выполненных снаружи здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, и суммы измерений, выполненных внутри здания, сооружения, объекта незавершенного строительства по той же стороне (с учетом толщины стен и перегородок).

Оформление плана этажа либо плана объекта недвижимости осуществляется путем последовательного нанесения на него фасадной линии здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, боковых линий здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, капитальных стен, перегородок, проемов и лестниц.

Пунктом 66 предусмотрено, что при подготовке технического плана здания, сооружения, в котором расположены помещения, машино-места, заявленные на государственный кадастровый учет, а также при подготовке технического плана помещения, машино-места на плане этажа здания, сооружения, отображаются:

1) местоположение помещения - граница геометрической фигуры, образованная внутренними сторонами наружных ограждающих конструкций помещения, с отображением внутренних стен, перегородок, дверных проемов, и его обозначения (номера) на поэтажном плане;

2) местоположение машино-мест - границы геометрических фигур, соответствующих границам машино-мест;

3) предусмотренные требованиями обозначения и надписи.

Перечисленные положения требований к оформлению графической части технического плана указывают на необходимость выполнения всех измерений снаружи и внутри здания, необходимых для оформления плана здания или плана этажа здания и, как следует, для определения площади объекта недвижимости в соответствии с установленными требованиями (в том числе определение толщины стен и перегородок), и применения специальных условных знаков в соответствии с Приложением к приложению № 2 к Приказу № 953 (различное отображение стен и перегородок).

При этом по мнению Управления в части указания толщины стен и перегородок является достаточным отображение таких измерений только в отношении наружных стен здания на синем внемасштабном чертеже или на плане этажа здания при условии указания всех необходимых размеров по внешнему периметру стен здания.

Вместе с тем действующие требования к оформлению графической части технического плана не раскрывают отличия между внутренними стенами и перегородками, при этом определяют эти термины в разных вариациях:

- стены и перегородки,
- стены и перегородки, в том числе внутренние,
- капитальные стены и перегородки,
- внутренние стены и перегородки.

При этом Министерством экономического развития Российской Федерации в письмах от 27.12.2018 № Д23и-6951 и от 24.04.2019 № ОГ-Д23-3893 относительно отнесения ограждающих конструкций к стенам и перегородкам изложена следующая позиция.

Исходя из части 10 статьи 24 Закона о регистрации сведения о помещении, за исключением сведений о площади помещения и о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

Учитывая изложенное, а также то, что площадь помещения и местоположение в пределах этажа определяются кадастровым инженером самостоятельно, он, как представляется, должен обладать соответствующими знаниями.

Пункт 20 приложения № 2 к Приказу № 953 устанавливает, что, в случае если, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана приводится соответствующая информация.

Таким образом, при отсутствии в документах, на основании которых осуществлена подготовка технического плана помещения, сведений о виде ограждающих конструкций помещения (стена (несущая/ненесущая), перегородка), а также при невозможности самостоятельного определения такого вида в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана может быть приведена соответствующая информация.

При этом в дополнение указано на то, что стандартом Российской Федерации ГОСТ 21.201-2011 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Условные графические изображения элементов зданий, сооружений и конструкций» установлены основные условные графические изображения и обозначения элементов зданий, сооружений и строительных конструкций, применяемые в проектной и рабочей документации для строительства.



По 12 вопросу повестки дня:

Слушали: Э.Р. Муртазаева

Требования к определению площади здания, сооружения и помещения утверждены приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (далее - Требования № 90).

Исходя из положений пунктов 8 и 9 Требований № 90:

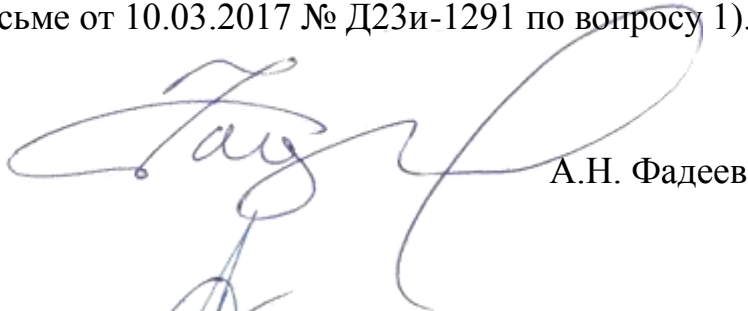
- площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания;

- площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен (включая площади всех внутренних стен/перегородок и дверных проемов в них);

- в площадь жилого здания включаются площади балконов, лоджий, террас, веранд, эксплуатируемой кровли, лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа (согласно письму Минэкономразвития России от 24.04.2017 № Д23и-2451 площадь горизонтальных поверхностей ступеней и лестничных площадок считается в площади верхнего этажа (то есть площади всех ступеней и площадок выше поверхности перекрытия первого этажа считаются в площади второго этажа)), а также площадь пола под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 метра и более (согласно письму Минэкономразвития России от 24.04.2017 № Д23и-2451 из площади жилых зданий, жилых помещений исключаются пространства под маршами внутриквартирных лестниц, высота которых от пола до низа выступающих конструкций марша ниже 1,6 метра);

- в площадь жилого здания не включаются площади подполья для проветривания жилого здания, технического подполья, неэксплуатируемого чердака, технического чердака, тамбуров, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, площадь, находящаяся в пределах дверного проема (если такой проем выполнен в наружной стене здания - согласно позиции Минэкономразвития России в письме от 10.03.2017 № Д23и-1291 по вопросу 1).

Председатель рабочей группы



А.Н. Фадеев

Секретарь



В.В. Донцова