

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

Саморегулируемые организации  
кадастровых инженеров  
(по списку)

**Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пермскому краю  
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д.66/2, г. Пермь, 614990  
тел. (342) 205-95-59, факс (342) 205-96-93  
[http:// www.rosreestr.gov.ru](http://www.rosreestr.gov.ru)

**05.08.2022 № Исх-2.17-43/23-2022**

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
└──────────────────┘

**О применении разъяснений Росреестра  
по ГКУ и ЕО в отношении ОКС**

Уважаемые коллеги!

Росреестром были организованы мероприятия по разъяснению положений действующего законодательства в сфере кадастрового учета и государственной регистрации прав с учетом поступающих от территориальных органов и профессиональных сообществ кадастровых инженеров вопросов.

В связи с чем, Управление Росреестра по Пермскому краю в части применения разъяснений Росреестра относительно учетно-регистрационных действий в отношении объектов капитального строительства сообщает следующее.

№ п/п	Вопрос	Позиция Росреестра
1	О применении части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в отношении жилых домов, расположенных на земельных участках, предназначенных для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности.	На основании пункта 4 статьи 11 Закон № 74-ФЗ <sup>1</sup> на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация одного жилого дома с количеством этажей не более трех, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и площадь застройки под которым составляет не более 0,25 процента от площади земельного участка. Исходя из положений части 12 статьи 70 Закон № 218-ФЗ, до 01.03.2026 допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или)

<sup>1</sup> Закон № 74-ФЗ – Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

	<p>государственной регистрации прав на жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.</p> <p>Пределы правовой экспертизы документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении указанного в части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ жилого дома, предусмотрены частями 13, 14 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Согласно пункту 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление учетно-регистрационных действий приостанавливается, если назначение или разрешенное использование созданного (создаваемого) объекта недвижимости не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), за исключением случаев, если в соответствии с законом размещение такого объекта на данном земельном участке допускается независимо от вида его разрешенного использования.</p> <p>В силу пункта 2 статьи 77 ЗК в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются в том числе земли, занятые жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности.</p> <p>В связи с изложенным полагаем, что возможность осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, должна оцениваться государственным регистратором прав в том числе с учетом содержания правоустанавливающего документа на соответствующий земельный участок, а также сведений о виде разрешенного использования (целевом назначении) такого земельного участка.</p> <p>Как сообщили ФНС России, Минсельхоз России на запрос Росреестра (копии соответствующих писем размещены на внутреннем портале Росреестра в разделе «Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета &gt; Рассылки по вопросам государственной регистрации прав и кадастрового учета &gt; Учет и регистрации жилых и садовых домов ч.12 ст. 70 Закона № 218-ФЗ»), в целях ведения учета крестьянских (фермерских) хозяйств, осуществляющих деятельность без образования юридического лица, а также для идентификации зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей глав крестьянских (фермерских) хозяйств разработан проект федерального закона № 19332-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и</p>
--	--

		<p>индивидуальных предпринимателей», находящийся на рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации, положения которого предусматривают, что Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей будет содержать сведения о том, что индивидуальный предприниматель является главой крестьянского (фермерского) хозяйства. Кроме того, ФНС России также высказано следующее мнение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- согласно подпункту 2 пункта 3 статьи 4 Закона № 74-ФЗ соглашение о создании фермерского хозяйства должно содержать сведения о признании главой фермерского хозяйства одного из членов этого хозяйства;</li> <li>- в этой связи в целях идентификации главы крестьянского (фермерского) хозяйства, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, может быть использовано соглашение о создании фермерского хозяйства.</li> </ul>
2	<p>Распространяется ли действие статьи 16 Закона № 476-ФЗ на дома блокированной застройки, имеющие общую не только боковую, но и заднюю стены?</p>	<p>Частью 1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ<sup>1</sup> определено, что блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.</p> <p>В соответствии с пунктом 40 статьи 1 ГрК дом блокированной застройки – это жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.</p> <p>Согласно части 4 статьи 16 Закона № 476-ФЗ при изменении в соответствии с заявлением, указанным в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости орган регистрации прав одновременно с изменением в отношении всех блоков вида объекта недвижимости на «здание», назначения объекта недвижимости на «жилой дом», вида разрешенного использования на «дом блокированной застройки» и исключением наименований объектов недвижимости, не соответствующих данному виду разрешенного использования, снимает с ГКУ здание, в котором расположены указанные в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ блоки. Согласно части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ указанные действия могут быть осуществлены только в отношении объектов, сведения о которых были внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ (независимо от их наименование или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), и права на которые зарегистрированы.</p> <p>Таким образом, возможность применения положений статьи 16 Закона № 476-ФЗ, на наш взгляд, не ставится в зависимость наличия только «боковой общей стены». Полагаем, что положения статьи 16 Закона № 476-ФЗ</p>

		<p>могут применяться в том числе в отношении блоков, имеющих «общую заднюю стену».</p> <p>При этом, учитывая полномочия Минстроя России, данный вопрос требует дополнительной проработки с названным федеральным органом исполнительной власти.</p>
3	<p>Распространяется ли на дома блокированной застройки порядок создания и ГКУ объектов индивидуального жилищного строительства?</p> <p>Возможна ли государственная регистрация прав на жилые дома, фактически имеющие характеристики, указанные в пункте 40 статьи 1 ГрК, в порядке части 22 статьи 70 Закона № 218-ФЗ?</p>	<p>Законодательством Российской Федерации не предусмотрено случаев, при которых не требуется подготовка проектной документации при строительстве объекта недвижимости, указанного в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК.</p> <p>Кроме того, для строительства домов блокированной застройки требуется получение разрешения на строительство.</p> <p>В связи с чем полагаем, что строительство или реконструкция домов блокированной застройки осуществляется по общим правилам, предусмотренным ГрК. Упрощенный порядок осуществления строительства или реконструкции, предусмотренный для жилых или садовых домов, а также осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав в отношении домов блокированной застройки не распространяются.</p>
4	<p>Обязан ли застройщик получать разрешение на строительство на здания из блок-модулей, если оно будет использоваться для деятельности людей, размещения производства, хранения продукции (административные здания, гостиницы, железнодорожные вокзалы и станции, здания аэропорта, насосные станции, трансформаторные подстанции и т.п.)?</p>	<p>На основании пункта 1 статьи 130 ГК РФ<sup>2</sup>, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.</p> <p>В соответствии с частью 1 статьи 222 ГК РФ возведение или создание без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений зданий, сооружений или других строений является одним из признаков самовольной постройки.</p> <p>В связи с этим в случае если указанные в вопросе объекты являются недвижимостью, по общему правилу в целях их строительства необходимо получение разрешительной документации, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 ГрК РФ<sup>3</sup>, а также иными нормативно-правовыми актами.</p>
5	<p>Если на объект отсутствует разрешение на строительство и (или) проектная документация по причине отнесения такого объекта к объекту вспомогательного использования, ИЖС, садовый дом и т.п., то по каким критериям кадастровый инженер может относить</p>	<p>Согласно статье 1 Закона № 218-ФЗ государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ; государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, а в случаях, установленных федеральным законом, и иных объектов, которые прочно связаны с землей,</p>

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации

<sup>3</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации

	<p>модульные здания к недвижимому или движимому имуществу при выполнении кадастровых работ?</p>	<p>то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.</p> <p>Как отмечено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012, по смыслу статей 130 и 131 ГК РФ право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных (самостоятельных) объектов гражданских прав.</p> <p>В определении Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 по делу № 310-ЭС15-16638 в числе прочего отмечено, что: вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК РФ);</p> <p>при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.</p>
6	<p>В разрешении на строительство приводится характеристика общая площадь, что подразумевает подсчет внутренних помещений здания, в техническом плане приводится характеристика площадь жилого (нежилого) здания, что согласно Приказа Росреестра подразумевает иную методику подсчета, а именно это площадь этажа в габаритах наружных стен, т.е. фактически общая площадь всегда меньше площади жилого (нежилого) здания. На практике регистраторы ставят между этими терминами знак равно, прошу поднять данный вопрос на совещании и высказать свою позицию по данной теме.</p> <p>P.S. Регистраторы требуют, чтобы площадь, указанная в разрешении на строительство, была описана в техническом плане.</p>	<p>С целью сокращения потенциального различия сведений о площади объекта капитального строительства, указанной в техническом плане такого объекта, по отношению к сведениям о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, положения Требований к точности, основаны на правилах подсчета площади, указанных в приложении «А. Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема» свода правил «СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»; своде правил «СП 56.13330.2011 Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001»; приложении «Г. Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и количества этажей здания» свода правил «СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009», в связи с чем не усматривается наличие расхождения формулировок по определению площади жилого, а также нежилого здания, указанных в Требованиях к точности и соответствующих сводах правил.</p> <p>При этом пунктом 61 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации если в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, не являющегося линейным объектом (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию,</p>

		техническом плане, отличается менее чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство.
7	<p>Наиболее распространённая причина приостановления кадастрового учёта изменений ОКС в связи с выполненной перепланировкой - несоответствие сведений о планировке помещения в проектной документации (план до перепланировки) и сведений ЕГРН. В этой связи имеется два вопроса: наделён ли гос. регистратор полномочиями по проверке проектной документации, если в законе о регистрации прописано, что проектная документация может в принципе не включаться в приложение к техплану? И второй вопрос на эту тему - в устных разъяснениях гос. регистраторы поясняют, что сверяют Планы из регистрационного дела на момент гос. регистрации права. При этом у кадастрового инженера нет возможности получить указанные сведения из Росреестра. Кроме того, форма выписки из ЕГРН о здании не содержит возможности отражения поэтажных планов. Таким образом, официальные сведения о здании, которые кадастровый инженер может заказать в ЕГРН - не содержат никакой информации о поэтажных планах.</p> <p>Где и как кадастровый инженер может запросить актуальные сведения о планах этажей здания, содержащиеся в ЕГРН?</p>	<p>Согласно частям 13 - 15 статьи 40 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, помещения или машино-места в них в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектной документации объекта капитального строительства;</li> <li>2) акту приемоочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки).</li> </ol> <p>Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 13 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, исключительно в отношении площади объекта недвижимости (с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ), количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).</p> <p>В соответствии с Требованиями № П/0329 в разделе выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости "План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа)" отображается план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения, машино-места. Раздел "План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа)" оформляется на каждое помещение в здании, сооружении, если выписка из ЕГРН оформляется на здание, сооружение.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер имеет право отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов.</p>
8	<p>Формат предоставления сведений ЕГРН о помещении. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости - помещении содержит поэтажный план (если он подгружен в базе к помещению). После проведения кадастровых работ</p>	<p>В соответствии с частью 10 статьи 20 Закона № 218-ФЗ сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их 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</p>

	<p>(например, по разделу помещения) в выписке отражаются поэтажные планы, подготовленные кадастровым инженером в формате JPG, то есть просто картинка.</p> <p>К сожалению, далеко не всегда такие планы содержат необходимую информацию для выполнения кадастровых работ, например, по перепланировке помещения (могут отсутствовать нумерация и площади комнат, отсутствует функционал комнат и т.п.) таким образом, при отсутствии у заказчика кадастровых работ дополнительных материалов технической инвентаризации сведения ЕГРН могут оказаться недостаточны для дальнейших работ.</p> <p>Кроме того, планы всех помещений разрозненны друг от друга, их невозможно сопоставить, так как предоставляются они в неработоспособном формате.</p> <p>Учитывая изложенное, считаю, что помимо сведений, которые должны отражаться в выписке из ЕГРН, у участников профессионального сообщества кадастровых инженеров должна быть возможность получения (и соответственно обязанность по предоставлению соответствующей информации) сведений о помещениях в составе отдельного информационного ресурса в редактируемом формате.</p>	<p>или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, если подготовка технического плана осуществляется в случаях, предусмотренных частями 3 и 3.1 Закона № 218-ФЗ, либо на основании проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.</p> <p>Представление в качестве приложения к техническому плану помещения, машино-места проектной документации (копий такой документации), если подготовка технического плана осуществляется в случаях, предусмотренных частями 3 и 3.1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, либо на основании проекта перепланировки (копии такого проекта) не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о таких документации, проекте. Сведения из такой документации, проекта включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер имеет право отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов.</p> <p>При этом вопрос о размещении в открытых источниках проектной документации представленной для получения разрешительной документации требует проработки с Минстроем России.</p>
9	<p>По опыту коллег и на основании личного опыта приостановок и отказов интересует позиция Росреестра по вопросу постановки на ГКУ и ГРП ОКС, например жилого дома, фактически расположенного в границах земельного участка заказчика, а по сведениям</p>	<p>В соответствии с частью 9.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ не требуется использования проектной документации, разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию для подготовки технического плана в отношении учтенного до 01.01.2013 объекта капитального строительства исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении такого объекта капитального строительства.</p> <p>В силу пункта 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет в связи с внесением в</p>

	<p>ЕГРН частично расположенного на смежном земельном участке в связи с наличием реестровой ошибки в определении координат поворотных точек участка и всей территории СНТ. Можно ли решить данный вопрос без судебного решения, указав фактическое местоположение ОКС, только кадастровый номер земельного участка, в границы которого фактически попадает ОКС и на основании заключения кадастрового инженера, обосновывающего наличие реестровой ошибки?</p>	<p>ЕГРН сведений о местоположении объекта капитального строительства осуществляется по заявлению собственника этого объекта.</p> <p>ЗК установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.</p> <p>Для принятия решения о наличии/отсутствии оснований для приостановления учетных действий в каждом случае необходимо исходить из анализа конкретных имеющихся обстоятельств, таких как, например, наличие/отсутствие реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка (земельных участков), в том числе с учетом сведений о местоположении объекта недвижимости, определяемом согласно описанию местоположения границ земельного участка или контура здания, и адресе (местоположении) объекта недвижимости.</p>
10	<p>Возможность постановки на государственный кадастровый учет машино-места на эксплуатируемой кровле.</p>	<p>Учитывая СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99», утвержденные приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 776/пр, СП 17.13330.2017 «Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76», утвержденные приказом Минстроя России от 31.05.2017 № 827/пр, эксплуатируемая кровля может использоваться в целях размещения (хранения) на ней транспортных средств.</p> <p>Принимая во внимание положения пункта 29 статьи 1 ГрК<sup>ii</sup>, статьи 130 ГК<sup>iii</sup>, статьи 1 Закона № 218-ФЗ, к недвижимым вещам относятся машино-места, если их границы описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.</p> <p>Согласно статье 24 Закона № 218-ФЗ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения – на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места;</li> <li>- границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо владельцем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).</li> </ul> <p>Исходя из Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, площадь эксплуатируемой кровли учитывается при определении площади жилого или нежилого здания; при этом эксплуатируемая кровля, представляя собой конструктивный элемент здания, не является его этажом.</p>



		<p>В силу Требований к техническому плану<sup>iv</sup>, местоположение машино-места может быть отображено в техническом плане на плане этажа или части этажа здания, сооружения (плана здания, сооружения), которые оформляются на основании поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации; кроме того, в раздел «Характеристики объекта недвижимости» технического плана машино-места также включается информация об этаже, на котором оно расположено. (Аналогичные положения также содержатся в Требованиях к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, который вступит в силу с момента признания утратившим силу указанного приказа Минэкономразвития России).</p> <p>В связи с изложенным, поскольку действующие нормативные правовые акты не содержат положений, устанавливающих порядок описания местоположения расположенного на эксплуатируемой кровле машино-места, постановка его на государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на него не представляется возможной.</p>
11	Наличие пересечения контуров объектов капитального строительства (например, гаражи в гаражных кооперативах, блокированные между собой, т.е. имеющие общую стену).	<p>Статья 26 Закона № 218-ФЗ не содержит положений, предусматривающих необходимость принятия государственным регистратором прав решения о приостановлении учетно-регистрационных действий при наличии пересечения контура объекта капитального строительства, в отношении которого представлено заявление об осуществлении учетно-регистрационных действий, и контура иного объекта капитального строительства, сведения о котором содержатся в ЕГРН.</p> <p>Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций соответствующего объекта капитального строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого объекта капитального строительства к поверхности земли. При наличии у здания, сооружения, объекта незавершенного строительства наземных, надземных и (или) подземных конструктивных элементов, контур соответствующего объекта капитального строительства определяется как совокупность контуров (пункт 34 Требований к техническому плану).</p> <p>В связи с изложенным полагаем, что осуществление учетно-регистрационных действий должно быть приостановлено в случае, если наземный контур здания, образованный проекцией внешних границ ограждающих конструкций, пересекает наземный контур другого здания, образованный также проекцией внешних границ ограждающих конструкций.</p>
12	Документ, подлежащий включению в состав приложения к техническому	Оценка проведенных в отношении здания работ по реконструкции на предмет того, затрагивают или не затрагивают соответствующие изменения здания

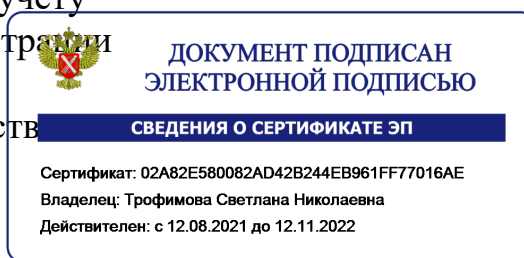
<p>плану, подтверждающий отсутствие необходимости выдачи разрешения на строительство при осуществлении реконструкции.</p>	<p>конструктивные и другие характеристики его надежности и безопасности, в связи с чем отсутствует необходимость получения разрешения на строительство (реконструкцию) данного здания, не входит в компетенцию государственного регистратора прав при проведении предусмотренной статьей 29 Закона № 218-ФЗ правовой экспертизы документов, представленных в целях осуществления государственного кадастрового учета изменений здания после его реконструкции.</p> <p>В силу пунктов 207, 218 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденное действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, при возникновении сомнений у государственного регистратора прав в наличии оснований для осуществления учетно-регистрационных действий, он должен принять соответствующие меры по получению дополнительных сведений (документов).</p> <p>Полномочия органов местного самоуправления муниципальных образований различного вида определены статьями 14 – 16.1, 17 Закона № 131-ФЗ<sup>v</sup>. Согласно пункту 20 статьи 14 Закона № 131-ФЗ к вопросам местного значения городского поселения относится в том числе выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных ГрК, иными федеральными законами).</p> <p>Необходимо отметить, что в силу части 11 статьи 51 ГрК уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления при получении заявления о выдаче разрешения на строительство, за исключением случая, предусмотренного частью 11.1 статьи 51 ГрК, проводят в том числе проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Несоответствие проектной документации указанным требованиям, а также недопустимость размещения объекта капитального строительства на соответствующем земельном участке является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство (часть 13 статьи 51 ГрК).</p> <p>Однако ГрК или Законом № 384-ФЗ<sup>vi</sup> не предусмотрено рассмотрение органом местного самоуправления указанных документов с целью выдачи «заклучения о необходимости получения разрешения на строительство, реконструкцию» и без представления</p>
---	---

		<p>заявления о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию.</p> <p>В связи с чем полагаем, что для разрешения вопроса о необходимости получения разрешения на строительство (реконструкцию) здания, в отношении которого представлено заявление об осуществлении государственного кадастрового учета изменений, достаточно информации (изложенной в виде вывода в проектной документации (при ее наличии) или в виде отдельного документа (заключения, справки и тому подобное), подготовленной уполномоченной организацией, имеющей соответствующую лицензию (свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства).</p> <p><i>Минстрой России в письме от 15.11.2021 № 49649-ОД/08 в том числе сообщил следующее:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- законодательными актами Российской Федерации не предусмотрена подготовка заключения о необходимости получения разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства;</li> <li>- застройщик на основании характеристик объекта капитального строительства, указанных в проектной документации, в соответствии с нормами статьи 51 ГрК принимает решение о целесообразности или отсутствии целесообразности обращения с заявлением о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию; (В статье 9.5 КоАП<sup>vii</sup> предусмотрена административная ответственность за осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство.);</li> <li>- форма документа, подтверждающего отсутствие необходимости получения разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, законодательными актами Российской Федерации не регламентирована;</li> <li>- в соответствии со статьей 8 ГрК полномочия органов местного самоуправления распространяются на проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемых к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений</li> </ul> <p>в случаях, предусмотренных ГрК.</p>
13	При уточнении контура объекта капитального строительства (в отношении которого технический план подготовлен без документов)	<p>В соответствии с частью 9.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ не требуется использования проектной документации, разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию для подготовки технического плана в отношении учтенного до 01.01.2013</p>

<p>принимается решение о приостановлении в случае, если такой объект расположен на земельном участке, принадлежащем иному лицу.</p>	<p>объекта капитального строительства исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении такого объекта капитального строительства.</p> <p>В силу пункта 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет в связи с внесением в ЕГРН сведений о местоположении объекта капитального строительства осуществляется по заявлению собственника этого объекта</p> <p>ЗК установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Положения статьи 35 ЗК, статьи 552 ГК устанавливают особенности перехода права на земельный участок при переходе права на здание, сооружение.</p> <p>При этом согласно пункту 3 статьи 35 ЗК собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.</p> <p>Также согласно пункту 3 статьи 271 ГК собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.</p> <p>Учитывая вышеизложенное, указанные положения дают право собственнику объекта недвижимости, расположенного на чужом земельном участке, использовать соответствующую часть указанного земельного участка, а также преимущественное право покупки или аренды такого земельного участка.</p> <p>Однако законодательством не устанавливается запрет на определение местоположения объектов недвижимости, расположенных на чужом земельном участке, и осуществление государственного кадастрового учета таких объектов. Государственный кадастровый учет таких зданий, сооружений и регистрация права собственности иного лица на эти объекты не затрагивает интересы собственника земельного участка, если их строительство были осуществлены в установленном порядке, ввиду того, что объект уже находится на земельном участке, а право пользования соответствующей частью земельного участка возникло в силу федерального закона.</p> <p>Кроме этого, установленные статьей 35 ЗК правила об одновременном отчуждении здания, сооружения и земельного участка, на котором эти объекты расположены, применяются только в случае, если на таком земельном участке отсутствуют иные объекты недвижимости, принадлежащие либо собственнику земельного участка, либо иным лицам.</p> <p>Кроме того, для принятия решения о наличии/отсутствии оснований для приостановления учетных действий в каждом случае необходимо исходить из</p>
---	---

		анализа конкретных имеющихся обстоятельств, таких как, например, год создания объекта капитального строительства/ образования земельного участка, имелись ли документы на земельный участок (были ли оформлены на него права) при создании (осуществлении учетно-регистрационных действий) объекта капитального строительства и т.п.
--	--	--

Начальник  
отдела по кадастровому учету  
и государственной регистрации  
прав на объекты  
капитального строительства



С.Н.Трофимова

Майорова Лилия Альбертовна  
т.205-95-72 (доб.1144)

<sup>i</sup> Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

<sup>ii</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации

<sup>iii</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации

<sup>iv</sup> Требования к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953

<sup>v</sup> Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

<sup>vi</sup> Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

<sup>vii</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях