

Перечень наиболее часто встречающихся нарушений, допускаемых кадастровыми инженерами саморегулируемых организаций при подготовке технических планов в отношении многоквартирных домов.

1. В силу п.37 Приказа Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений" (далее - Приказ №П/0082) границы помещения определяются границами геометрической фигуры, образованной внутренними поверхностями наружных стен такого помещения в соответствии с проектной документацией здания, сооружения (при ее наличии) или проектом перепланировки помещения в многоквартирном доме, графической части технического паспорта здания, сооружения, помещения, сведения о которых указаны в разделе "Исходные данные". С учетом положений части 6 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее –Федеральный закон N 218-ФЗ), частей 2 и 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации примыкающие к жилому помещению (квартира, комната (в квартире) в многоквартирном доме балконы, лоджии, террасы, веранды и тому подобное в границы жилого помещения не включаются.

Однако в нарушение вышеуказанных требований в границы жилых помещений включают контур лоджий/балконов.

2. В соответствии с п.51 Приказа №П/0082 наименование (при наличии) здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса указывается с учетом положений части 18 статьи 70 Федерального закона N 218-ФЗ. В случае указания наименования здания или сооружения в соответствии со сведениями, содержащимися в проектной документации, разрешении на строительство или 2 в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, наименование здания или сооружения приводится в именительном падеже без указания слов "строительство", "реконструкция", "сохранение объекта культурного наследия", на этапность строительства (реконструкции) и порядкового номера этапа, а также адреса здания, сооружения, в случае если он присутствует в наименовании такого здания или сооружения. Наименования помещения указывается только в случае, если помещение является объектом культурного наследия.

Однако, в нарушение положений пункта 51 Приказа №П/0082 в технических планах содержится информация о наименовании помещений, в том числе квартир, нежилых помещений, а также помещений, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме, также наименование многоквартирного дома указано без учета вышеуказанных норм.

- помещения МОП не отвечают критериям обособленности помещений (не отграничены от иного объема здания строительными (ограждающими) конструкциями (стены, перегородки) и не имеют функциональное назначение (например, колясочная).

3. В соответствии с п. 5 Приказа Росреестра от 23.10.2020г. №П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат

характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места", площадь жилого или нежилого здания определяется как сумма площадей всех наземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Надстройка/надстроенный этаж при этом не является этажом, площадь которого учитывается в площади здания.

Вместе с тем, согласно технических планов, в зданиях имеется надстроенный этаж, в котором расположены места общего пользования. Указанное обстоятельство противоречит нормам действующего законодательства.

4. Машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (п. 29 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Машино-места подлежат государственному кадастровому учету (ч. 7 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Границы машино-места устанавливаются в следующем порядке (ч. 6.1, 6.2 ст. 24 Федерального закона N 218-ФЗ):

- 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) плоскостной геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места;

- 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). Границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола (далее - специальные метки), до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места.

Согласно п. 9 Приказа №П/0082 Раздел "Описание местоположения объекта недвижимости" включается в технический план в случае его подготовки в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного

строительства, в отношении объектов недвижимости (здание, сооружение, объект незавершенного строительства), включаемых в единый недвижимый комплекс (если в ЕГРН отсутствует описание их местоположения на земельном участке (далее - в границах земельного участка (земельных участков) или содержащееся в ЕГРН описание местоположения объекта недвижимости подлежит изменению или уточнению, например, в результате реконструкции, переноса части линейного объекта в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд или в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях).

Данный раздел, содержащий сведения об описании местоположения машино-места (машино-мест), также включается в технический план здания, сооружения для обеспечения государственного кадастрового учета всех машино-мест в здании или сооружении либо в технический план машино-места в связи с его образованием, изменением его границ.

В соответствии с п. 48 Приказа №П/0082 Реквизит 2 раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" подлежит заполнению в отношении машино-мест в случаях, предусмотренных пунктом 9 настоящих требований.

В реквизите 2.1.1 раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" указывается расстояние от точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа, здания или сооружения, до характерных точек границ машино-места в метрах с округлением до 0,01 м.

В реквизите 2.1.2 раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" указывается расстояние между характерными точками границ машино-места в метрах с округлением до 0,01 м.

В реквизите 2.2 раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" указываются координаты специальных меток в случае, если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение границ машино-места устанавливалось путем определения координат специальных меток.

В реквизите 2.3 раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" указываются номера характерных точек границ помещения в случае, если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места устанавливалось путем определения координат одной или 4 нескольких характерных точек границ помещения, в котором расположено машино-место.

Согласно п. 38 Приказа №П/0082 Границы машино-места определяются проектной документацией здания или сооружения и проходят посередине линии разметки, а также по внутренней поверхности строительной конструкции на уровне пола, если машино-место частично ограничено такими конструкциями. Границы помещений, машино-мест отображаются на Плана здания, сооружения, Плана этажа, фрагменте Плана здания, сооружения, этажа специальными условными знаками в соответствии с приложением N 2 к настоящим требованиям. При отображении границ машино-места также указываются обозначения характерных точек границ машино-места,

обозначение машино-места (номер), расстояние от каждой характерной точки границы машино-места до не менее двух находящихся в прямой видимости от машино-места специальных меток для определения границ машино-места на соответствующем этаже здания или сооружения (в том числе характерных точек границ помещения, если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места устанавливалось путем определения координат таких точек) и отображается положение таких специальных меток (включая характерные точки границ помещения) и их обозначение (при наличии).

При отсутствии в здании, сооружении (на этаже здания, сооружения) специальных меток, удовлетворяющих условиям, указанным в части 6.2 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ, необходимые для выполнения кадастровых работ специальные метки устанавливаются (закрепляются) в строительных конструкциях здания, сооружения кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении машино-места – объекта кадастровых работ. Местоположение специальных меток отображается на Планах здания, сооружения, Плана этажа, фрагменте Плана здания, сооружения, этажа.

Однако, раздел «Описание местоположения объекта недвижимости», а также графическая часть ТП в отношении машино-мест выполняются не в соответствии с вышеуказанными требованиями.

5. Согласно подпункту 7 пункта 51 Приказа №П/0082 в раздел "Характеристики объекта недвижимости" включаются, в том числе адрес здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства в графе 3 строки 8 "Адрес объекта недвижимости" в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой (далее - ФИАС) виде на основании выписки из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации, предоставленной оператором федеральной информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра.

Решение уполномоченного органа о присвоении адреса объекту адресации после вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221 "Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов" (далее - Постановление № 1221), в том числе при отсутствии адреса в государственном адресном реестре, не является основанием для указания в техническом плане адреса здания, 5 сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения или машино-места, копия такого решения в Приложение не включается.

При отсутствии адреса здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства в государственном адресном реестре или адреса, присвоенного до вступления в силу Постановления № 1221, заполняется строка "Местоположение объекта недвижимости", в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта

незавершенного строительства с указанием: слов "Российская Федерация", наименования субъекта Российской Федерации, наименования федеральной территории (при наличии), муниципального образования, населенного пункта (город, село), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) - при наличии, номера здания (сооружения), номера помещения, в том числе с учетом сведений, содержащихся в документах, указанных в пунктах 21.1 - 21.23 настоящих требований.

В строке "Дополнение местоположения объекта недвижимости" указываются сведения о местоположении здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, в случае если оно не указано в структурированном в соответствии с ФИАС виде.

Однако в технических планах адрес МКД и входящих в него помещений указывают не в соответствии с положениями Приказа №П/0082.

Кроме того, реквизиты документа (в том числе полученного в электронном виде), подтверждающего присвоение адреса объекту недвижимости, указываются в реквизите 1 раздела "Исходные данные", и копия такого документа, за исключением выписки из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации, включаются в Приложение. Тогда как, в разделе "Исходные данные" отсутствуют реквизиты документа - выписки из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации.

б. В соответствии с п.31 Приказа №П/0082 в реквизите 1 раздела "Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений» в графе 2:

- «сведения о виде геодезической сети, пункты которой использованы при измерениях с целью обеспечения координат характерных точек контура объекта недвижимости (например, слова «государственная геодезическая сеть___ (с указанием вида в соответствии со структурой государственной геодезической сети) или слова «геодезическая сеть специального назначения»);

- наименования геодезической сети, ее класс и (или) разряд при наличии в документах, полученных для выполнения кадастровых работ, таких сведений или слова «сведения о наименовании (классе, разряде) геодезической сети отсутствуют»;

- при отсутствии таких сведений в документах, полученных для выполнения кадастровых работ.

На основании вышеизложенного, необходимо указывать данные сведения в техническом плане (раздел "Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений») в соответствии с требованиями п. 31 Приказа №П/0082.