

**АССОЦИАЦИЯ
Саморегулируемая организация
«Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»**

ГР СРО КИ № 007 от 06.09.2016
Ассоциация СРО «МСКИ»
620144, г. Екатеринбург,
ул. Московская, д. 195, офис 1126
тел.: 8 (343) 344-14-41
тел.: 8 (800) 700-96-28
e-mail: office@sromski.ru
сайт: www.sromski.ru

Исх. №181@ от 29.08.2024

Замечания, предложения по актуализации Стандартов

Президенту
Ассоциации «Национальное
объединение саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров»

А.Г.Овчинниковой

ki-rf@ya.ru

Уважаемая Алла Григорьевна!

В связи с поступлением запроса №824/24-01-09 от 26.07.2024 (вх. №555 от 29.07.2024), направляем замечания и предложения по актуализации стандартов Национального объединения Саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (далее – НО СРО КИ), поступившие от кадастровых инженеров.

Обращаем Ваше внимание, что предложения касаются по существу не только стандартов по жилым домам, но и по зданиям МКД и нежилым зданиям. В связи с отсутствием Стандарта по зданиям МКД, и учитывая, что характеристики зданий, представленные в Стандарте СТО 11468812.005 – 2022 касаются в равной степени и жилых зданий МКД, считаем целесообразным распространить ряд его основных положений в части описания характеристик зданий и на жилые здания МКД.

1. Необходимо обновить в Стандарте СТО 11468812.005 – 2022 ссылки на актуальные СП с учетом изменений (так, например, к СП 55.13330.2016 с приняты изменения №1 в 2022г., изменения №2 в мае 2023г. и т.п.) или внести пункт такого содержания во все Стандарты, что:

«Ссылки на СП должны применяться в кадастровой деятельности с учетом актуализированных последних редакции СП на дату применения. При пользовании СП целесообразно проверить действие ссылочных документов в информационной системе общего пользования - на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в сфере стандартизации в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год.

Если заменен ссылочный документ, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого документа с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный документ, на

который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого документа с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего свода правил в ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку. Сведения о действии сводов правил целесообразно проверить в Федеральном информационном фонде стандартов».

2. Рекомендуется также проверить и обновить всю терминологию с учетом действующих актуальных редакций СП и ГОСТов. В частности, в п.3.1.10. *Стандарта* по жилым зданиям СТО 11468812.005 - 2022 (далее также *Стандарт*) (и в *Стандарте по МКД тоже*) приведен термин «**лоджия**» по СП 55.13330.2016, статья 3.8. В актуальной редакции данного СП 55, термин «**лоджия**» отсутствует, но приведен в актуальной редакции в СП 54.13330.2022, где указано, что: «3.1.19 лоджия: «Вспомогательное **неотапливаемое** помещение, встроенное в здание или пристроенное к нему, имеющее стены с трех сторон (или с двух сторон при угловом расположении) на всю высоту этажа, ограждение с открытой стороны (сторон) и ограниченную глубину, взаимоувязанную с освещением помещения, к которому примыкает; может выполняться с покрытием и остеклением».

3. П.3.1.12 *Стандарта* по жилым зданиям (жилым домам и МКД тоже) рекомендуется дополнить положением, что **роль ограждающих конструкций могут выполнять оконные конструкции**. В соответствии с пунктом 3.24 Международного стандарта ГОСТ 23166-2021 «Конструкции оконные и балконные светопрозрачные ограждающие. Общие технические условия», утвержденного приказом Росстандарта от 19.05.2021 № 398-ст (дата введения стандарта 01.11.2021), окно (оконная конструкция) это светопрозрачная **ограждающая конструкция, являющаяся элементом стеновой конструкции здания (сооружения)**, предназначенная для сообщения внутренних помещений с окружающим пространством, обеспечения естественного освещения и вентиляции помещений, защиты от внешних климатических и других воздействий. В соответствии с положением Требований № П/0393, в соответствии с которыми определяется площадь жилых помещений, зданий для кадастрового учета измерения для их определения должны производиться от балконных блоков, т.к. в данном случае они выполняют в том числе функцию стены. Пункты 1 – 4, 6, 7, 8.6, 11.1, 11.2, 12.1 – 12.4, 13 Требований № П/0393 не содержат положений, в соответствии с которыми в площадь жилого или нежилого помещения не включаются площади, находящиеся в пределах арочного, дверного или оконного проемов, ниш, вне зависимости от их глубины. Не хватает нормативного определения, что такое «ниша» как внутри помещения, так и как архитектурного элемента, но их высоту для включения в площадь жилого помещения следует уточнить в рассматриваемых стандартах НО СРО КИ.

4. В П.3.1.16. *Стандарта* к понятию **Садовый дом** рекомендуется привести ссылку на ст. 3, ч. 2) ФЗ от 29 июля 2017 г. №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении

изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и на Постановлению Правительства РФ от 28 января 2006 г. №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» раздел VI, где регламентируется при каких условиях и на каких основаниях Садовый дом может быть признан жилым домом.

Требуется уточнить в таблице 2. П.6.6. *Стандарта «Назначение и виды разрешенного использования жилых зданий»* что следует указывать в виде разрешенного использования зданий, если Садовый дом до 01.01.2023 был поставлен на кадастровый учет, в качестве жилого строения на садовом З/У, а данное понятие «жилое строение» исключено из НПА.

5. Нормативное определение понятия «Единое землепользование» действовало до 1 марта 2008 года. Единое землепользование – это земельный участок, которому присваивался единый кадастровый номер, состоящий из двух и более земельных участков, у которых, в свою очередь, также имеются кадастровые номера. В настоящее время понятие «единое землепользование» исключено из законодательства. Подобные земельные участки сейчас не создаются и не регистрируются. Однако, хотя данное понятие исключено из нормативных актов, в получаемых в обязательном порядке для кадастровых работ сведениях из ЕГРН оно содержится с указанием единого кадастрового номера и кадастровых номеров земельных участков в их составе. Требуется пояснение как заполнять соответствующий раздел в подготавливаемом МП или в ТП, а именно, какой кадастровый номер земельного участка указывать, если соответствующий земельный участок входит в единое землепользование по данным из ЕГРН и имеет единый кадастровый номер?

6. При проведении кадастровых работ определяется количество этажей, а именно:

«- учитываются все этажи, включая подземные, подвальный, цокольный, надземные, технические, мансардный и технический чердак;

- не учитываются: подполье, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак **высотой менее 1,8 м.**» (согласно П. 6.8.1. *Стандарта* по жилым зданиям).

Вопрос касается в основном жилых зданий в виде многоквартирных домов. Необходимо уточнить в Стандартах, **возможно ли квалифицировать техподполье, поименованное так в представленной проектной документации, в пространстве которого оборудованы одно или несколько помещений предназначенных для обслуживания иных помещений в здании** (тепловой узел, электрощитовая, инженерно-технический пункт (ИТП) и пр., и относящиеся к общему имуществу МКД) для технической эксплуатации и технического обслуживания многоквартирного дома, **в качестве технического этажа для учета в количестве этажей?** Если – да, то при каких условиях? Вопрос связан с необходимостью учета площади таких образованных помещений. Соответственно, **необходимо пояснить в таблице 4 Стандарта** нужно ли, в таком случае и где, **учитывать площадь таких помещений?** Если нет, то дать прямое указание.

7. Также предлагается в таблице 4 раздела 6.12 данного *Стандарта* (и других) уточнить и развести **понятия** с учетом положений Национального стандарта РФ ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020, «Здания и сооружения. Общие термины». (утв. и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 24 декабря 2020 г. №1388-ст), а именно **сгруппировав их по:**

1- **конструктивным частям** здания (**как строительным конструкциям**, в т.ч: фундамент, стены, перекрытия, перегородки, крыша, оконные и дверные проемы, крыльца, наружные открытые лестницы и пандусы, отмостки, внутридомовые (внутриквартирные) виды инженерных коммуникаций, наружные конструктивные элементы в виде балконов, лоджий, веранд, террас, внутридомовые (внутриквартирные) лестницы, а также архитектурные элементы (портики, колонны и т.п. Т.е. привести в соответствие со статьей 2 ФЗ от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», где приведено следующее определение термина **«строительная конструкция»:** «часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции».

2- **конструктивным частям (элементам) здания, как по пространству выполняющему соответствующую функцию, т.е. как Площади или объему, заключенному в физических или условных границах».** Сюда целесообразно отнести: помещения соответствующего назначения (комнаты, пространства), чердаки и чердачные, подполья и техподполья, тамбуры (как внутренние в габаритах наружных стен, так и наружные – выступающие за габариты), эксплуатируемую кровлю и т.п. Т.е. привести в соответствие со статьей 2 ФЗ от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», где приведен термин "помещение" с соответствующим определением: "часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и **ограниченная строительными конструкциями"**. И в пункте 2.1.11 ГОСТ 27751-2014 приведен термин «помещение» с соответствующим определением: **«Пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями».**

Соответственно уточнить, в связи с этим, последовательность и содержание п. 6.15.3. и 6.15.4 раздела 6.15., таблицы 10 п.6.13.8. и таблицы 4. *Учет конструктивных элементов в площади жилого здания, раздела 6.12 Стандарта.*

8. **В п.11 таблицы 10 п.6.13.8. Стандарта** указано, что отмостки: «Не включаются в контур, поскольку являются элементами благоустройства, а не строительными конструкциями здания». Данное утверждение спорно и требует дополнительного анализа, т.к. не указано элементами (конструкциями) чего (здания или участка) являются отмостки. При этом отмостка не является самостоятельным сооружением и не предназначена для передвижения пешеходов. В то же время, без устройства отмосток, как средства по устройству горизонтальных слоев гидроизоляции и пароизоляции при строительстве зданий, именно здание и его основные строительные конструкции (фундамент и стены) подвергаются повышенному износу. Т.о. отмостки выполняют роль по защите

строительных конструкций (фундамента и стен здания, в первую очередь,) которая реализуется на стадии проектирования и изготовления (возведения) строительной конструкции здания и заключается в выборе конструктивных решений, материала с тем, чтобы обеспечить стойкость защищаемой конструкции при эксплуатации в агрессивной среде в течение срока службы здания. В проекты строительства зданий и в сметы при строительстве зданий в обязательном порядке входят конструктивные решения и затраты на устройство отмосток. Отмостка - асфальтовая полоса вдоль периметра наружных стен, предназначенная для отвода поверхностных вод от фундамента и относится к общему имуществу собственников. Соответственно, желательно уточнить в Стандартах, должна ли входить отмостка в границы **наземного** контура здания, как объекта недвижимости, согласно п.35, раздела III «Требований к оформлению текстовой части технического плана», приложения №2 к приказу Росреестра от 15 марта 2022 г. №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений».

При обосновании возможно учесть судебную практику, касающуюся капитального ремонта МКД, которая подтверждает, что необходимость замены отмосток МКД должна быть отнесена к капитальному ремонту, финансируемому за счет средств региональной программы капитального ремонта субъекта Российской Федерации, согласно Приказу Минстроя и ЖКХ РФ от 29 декабря 2022 г. №1159/пр «Об утверждении методических рекомендаций по определению нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации услуг и (или) работ, входящих в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации», где указаны: Демонтаж, монтаж, восстановление отмостки.

9. В Стандарте Характеристики нежилых зданий СТО 11468812.006 – 2022 отсутствует термин, определяющий понятие «Встройки», «Вставки» в здании. Возможно включить в данный Стандарт понятие из СП 56.13330.21. «п. 3.2 вставка (встройка) в одноэтажном производственном здании: «Двух - или многоэтажная часть здания, размещенная в пределах одноэтажного здания по всей его высоте и ширине (вставка) или части высоты и ширины (встройка), выделенная ограждающими конструкциями», а также из СП 54.13330.22 МКД «3.1.28 помещение встроено-пристроенное: Помещение, располагаемое в габаритах многоквартирного жилого здания и в объемах, вынесенных за внешний контур жилого здания более чем на 1,5 м.».

Директор
Ассоциации СРО «МСКИ»

О.А. Теплых

