



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Ассоциация СРО «Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»

ул. Московская, д. 195, офис 1126,
г. Екатеринбург, 620144

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

03.03.2017 № *Д23-1149*

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения от 31 января
2017 г. исх. № 23 от 31 января 2017 г.

На вх. № Д23-388 от 3 февраля 2017 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение Ассоциация СРО «Межрегиональный союз кадастровых инженеров», сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение № 437), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению № 437 Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов. Согласно части 3 статьи 30 Закона № 221-ФЗ, основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является наличие предусмотренных Законом № 221-ФЗ органов управления, в том числе методического органа.

Также обращаем внимание, позиция Минэкономразвития России по вопросам применения нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации», размещаются на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости), например, от 20 января 2017 г. № ОГ-Д23-551, от 30 декабря 2016 г. № ОГ-Д23-15301, от 23 января 2017 г. № ОГ-Д23-543 и другие.

В этой связи рекомендуем до подготовки письменного обращения в Минэкономразвития России по вопросам организации кадастровой деятельности, в том числе разъяснения положений нормативных актов, подлежащих применению при кадастровых работах, прежде всего, обращаться в методический орган соответствующей саморегулируемой организации, а также знакомиться с информацией, размещенной на официальном сайте Минэкономразвития России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. О государственном кадастровом учете, осуществляемом на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

В соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав в случае, если он осуществляется в связи с созданием объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, в порядке, предусмотренном статьей 19 данного закона. Заявителем в данном случае является соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления либо организация, выдавшие данное разрешение (пункт 1 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ).

Частью 1 статьи 28 Закона № 218-ФЗ предусматривается, что государственный кадастровый учет удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

В этой связи с учетом положений пункта 5 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ по результатам государственного кадастрового учета объекта капитального строительства, осуществленного на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления либо организации, выдавших разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, такому заявителю выдается выписка из ЕГРН. При этом процедура информирования застройщика или кадастрового инженера об осуществленном государственном кадастровом учете Законом № 218-ФЗ не урегулирована.

Вместе с тем, по мнению Департамента недвижимости, застройщик или кадастровый инженер могут быть проинформированы об осуществлении государственного кадастрового учета соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления либо организацией, выдавшими разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Аналогичной позиции следует придерживаться в отношении вопроса о порядке информирования застройщика и кадастрового инженера о приостановлении государственного кадастрового учета.

2. О подготовке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, в связи с чем полагаем возможным рекомендовать направить обращение относительно порядка подготовки разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в Минстрой России.

Вместе с тем, считаем необходимым отметить, что формой разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденной приказом Минстроя России от 19 февраля 2015 г. № 117/пр, не предусматривается необходимость отражения в таком разрешении номера (GUID) технического плана.

3. Об отображении технического этажа в техническом плане многоквартирного дома

В соответствии с частью 10 статьи 24 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 или сооружения, в которых расположено помещение или

машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

Таким образом, кадастровый инженер обязан указывать в техническом плане сведения о помещении (в том числе о помещении в многоквартирном доме) на основании документов, представленных заказчиком кадастровых работ, и воспроизводить в техническом плане сведения, содержащиеся в этих документах.

В соответствии с пунктом 2.1 приложения Б «СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001» (утвержденного приказом Минрегион России от 27 декабря 2010 г. № 789) этаж представляет собой часть дома между верхом перекрытия или пола по грунту и верхом расположенного над ним перекрытия. При этом приложением Б «СП 17.13330.2011. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76» (утвержден приказом Минрегиона России от 27 декабря 2010 г. № 784) даны определения следующих понятий:

кровля: верхний элемент покрытия (крыши), предохраняющий здание от проникновения атмосферных осадков, она включает кровельный материал, основание под кровлю, аксессуары для обеспечения вентиляции, примыканий, безопасного перемещения и эксплуатации, снегозадержания и др.;

кровля эксплуатируемая: специально оборудованная защитным слоем (рабочим настилом) кровля, рассчитанная на пребывание на ней людей, размещения оборудования, транспорта и т.п.;

покрытие (крыша): верхняя ограждающая конструкция здания для защиты помещений от внешних климатических факторов и воздействий. При наличии пространства (проходного или полупроходного) над перекрытием верхнего этажа покрытие именуется чердачным. Покрытие (крыша) включает кровлю, основание под кровлю, теплоизоляцию, подкровельный водоизоляционный слой, пароизоляцию и несущую конструкцию (железобетонные плиты, профнастил и др.).

Таким образом, крыша или кровля не являются этажом здания или сооружения и не могут включать в себя помещения.

Согласно пункту 3.53 СП 4.13130.2013. Свод правил. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. № 288, под техническим этажом понимается этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, который может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней

части здания. Пространство, используемое только для прокладки коммуникаций, высотой менее 1,8 м техническим этажом не является. Аналогичное понятие технического этажа предусматривается СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» в графической части раздела 4 проектной документации «Конструктивные и объемно-планировочные решения» содержатся поэтажные планы зданий и сооружений с указанием размеров и экспликации помещений.

На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, «крышная котельная» может быть отображена в техническом плане в качестве самостоятельного помещения только при соблюдении в совокупности следующих условий:

- 1) такая котельная соответствует понятию «технический этаж»;
- 2) такая котельная отображена на поэтажном плане здания в виде отдельного помещения.

Аналогичной позиции следует придерживаться при оценке возможности отображения в техническом плане иных подобных помещений.

В отношении дополнения требований к техническому плану в части учета особенностей технических этажей сообщаем, что согласно части 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных данным законом сведений об объектах недвижимости.

Таким образом, государственный кадастровый учет объектов недвижимости призван лишь подтвердить существование объекта недвижимости с определенными характеристиками и не может подменять собой саму процедуру создания таких объектов и составляющие такой процедуры (архитектурно-строительное проектирование, непосредственный процесс создания объекта недвижимости, ввод в эксплуатацию и т.д.).

В этой связи, по мнению Департамента недвижимости, внесение каких-либо изменений в требования к подготовке технического плана помещений, являющихся техническими этажами, представляется нецелесообразным, поскольку создание таких этажей должно предусматриваться при подготовке проектной документации и реализовываться в ходе создания объекта недвижимости, а не в результате государственного кадастрового учета.

4. О перепланировке нежилых помещений

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В свою очередь, Жилищным кодексом Российской Федерации урегулированы вопросы, связанные с переустройством и перепланировкой жилых помещений (глава 4).

Таким образом, в настоящее время на уровне федерального законодательства в настоящее время порядок перепланировки нежилых помещений не урегулирован.

Позиция Департамента недвижимости с учетом позиции Минстроя России (письмо от 18 февраля 2015 г. № 4302-НА/06) относительно перепланировки в том числе нежилых помещений изложена в письме Минэкономразвития России 14 апреля 2015 г. № Д23и-1578 (размещено на сайте Минэкономразвития России, а также в информационно-справочных системах в телекоммуникационной сети Интернет), в частности вопросы изменения границ нежилых помещений решаются посредством реконструкции зданий, сооружений, в которых такие помещения расположены.

В соответствии с частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 данной статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Учитывая, что в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, полагаем целесообразным рекомендовать относительно вопросов порядка перепланировки нежилых помещений обращаться в Минстрой России.

При этом считаем необходимым отметить, что необходимость выдачи органами местного самоуправления справок, подтверждающих завершение перепланировки нежилого помещения, а также подтверждающих, что выполненная перепланировка не угрожает жизни и здоровью граждан и отвечает требованиям санитарных норм и правил, либо иных подобных документов не предусматривается ни ГрК РФ, ни Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

5. Об объектах вспомогательного использования

В соответствии с пунктом 3 части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Следует отметить, что ГрК РФ не содержит определения строений и сооружений вспомогательного использования.

Как отмечено в определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 3 декабря 2012 года № ВАС-15260/12, критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию. Исходя из позиции Верховного Суда Российской Федерации (определение от 11 марта 2015 года № 308-ЭС15-1282) вспомогательные объекты предназначены только для обслуживания основного объекта.

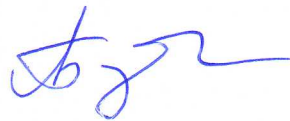
На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, в заключении кадастрового инженера помимо указания на то, что соответствующий объект является объектом вспомогательного использования, следует отразить информацию о том, в отношении какого объекта такой объект выполняет вспомогательную функцию и в чем именно данная функция заключается. При этом органы местного самоуправления в силу ГрК РФ и Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» не наделены

полномочиями по предоставлению справок об отнесении того или иного объекта к числу вспомогательных.

Следует отметить, что в соответствии с подпунктом «з» пункта 12 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 (далее – Положение № 87), раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка», входящий в состав предусмотренных Положением № 87 разделов проектной документации, должен содержать зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения. Подпункт «х» пункта 23 раздела 6 «Проект организации строительства» в составе вышеуказанных разделов в графической части должен содержать календарный план строительства, включая подготовительный период (сроки и последовательность строительства основных и вспомогательных зданий и сооружений, выделение этапов строительства).

В этой связи для обоснования факта отнесения того или иного объекта к числу вспомогательных возможно использование вышеуказанной информации, содержащейся в проектной документации объектов капитального строительства.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий