

АССОЦИАЦИЯ
Саморегулируемая организация
«Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»

ГР СРО КИ №007 от 06.09.2016г.

Ассоциация СРО «МСКИ»
620144, г. Екатеринбург,
ул. Московская, д. 195, офис 1126
тел./факс: +7 (343) 344-14-41
тел.: **8 (800) 700-96-28**
e-mail: office@sromski.ru
сайт: www.sromski.ru

Директору
Департамента недвижимости
Минэкономразвития России

(mineconom@economy.gov.ru)

Исх. № 32 от 22.02.2017г.

В соответствии с п. п.3, 8 ч. 6 ст. 30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221ФЗ «О кадастровой деятельности» в Ассоциацию Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» поступают вопросы от кадастровых инженеров, возникающие при осуществлении профессиональной деятельности, связанные с реализацией Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и его подзаконных актов.

В целях единой правоприменительной практики прошу высказать позицию по следующим вопросам:

В соответствии с п. 85 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее - Требования №921), графы Акта согласования заполняются в соответствии с их наименованием. Формой акта согласования, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, предусмотрено указание значения горизонтального проложения в отношении согласуемого участка границ смежного земельного участка. В случае, если смежный земельный участок имеет несколько общих границ с объектом кадастровых работ, допустимо ли при заполнении Акта согласования границ указывать сумму горизонтальных проложений нескольких участков границ?

В соответствии с ч.9 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», в извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны кадастровый номер и адрес

земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков) либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные земельные участки. Является ли нарушением порядка согласования границ земельного участка указание в извещении о проведении собрания только кадастрового номера кадастрового квартала при наличии в ЕГРН кадастровых номеров смежных земельных участков?

Согласно п.5, п.6 приложения 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90 (далее – Приказ №90), площадь нежилого здания, сооружения определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. В площадь нежилого здания, сооружения включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рампы, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий). Площадь этажа нежилого здания, сооружения определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

Означает ли это, что в площадь нежилого здания не включаются внутренние стены и перегородки, т.е. площадь здания на этаже определяется как площадь застройки за вычетом наружных стен и внутренних перегородок?

4. Согласно п. 8, п. 9 приложения 2 к Приказу №90, площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания. Площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа. Данные пункты противоречат части 1 и 2 статьи 16 и части 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ в части подсчета площадей жилых домов. Согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса, общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади

всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

По причине особой актуальности вопроса, так как площадь помещения напрямую влияет на величину кадастровой стоимости и, как следствие, размер налога, в связи с явными противоречиями в требованиях к подсчету площадей, содержащихся в федеральном законе и подзаконном акте, прошу разъяснить, каким документом руководствоваться при подсчете площади жилого помещения?

5. П. 31 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 № 921, установлено, что при использовании для подготовки межевого плана сведений о пунктах ГГС и ОМС в разделе «Исходные данные», необходимо указывать наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде. Допускается ли использование при подготовке межевого плана сведений о пунктах ОМС, содержащихся в КПТ?

Заранее благодарю Вас за оказанную помощь.

Директор
Ассоциации СРО «МСКИ»

О.А. Теплых



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

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>

23.03.2017 № *РЭЭИ-1544*

На № _____ от _____

Ассоциация саморегулируемая
организация «Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»

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

office@sromski.ru

О рассмотрении обращения
от 22 февраля 2017 г. № 32

На вх. от 2 марта 2017 г.
№ Д23-805

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение Ассоциации саморегулируемой организации «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» и сообщает.

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

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. В графах «1», «2», «3» таблицы раздела «Акт согласования местоположения границ земельного участка» (далее – Акт согласования) межевого плана указывается информация относительно всех частей границ, в отношении которых проводится согласование. При этом форма записи такой информации (консолидировано или с разбивкой на части границ) законодательством не регулируется. В связи с этим, если согласование местоположения нескольких частей границ земельного участка проводится

с одним заинтересованным лицом, то графы «1», «2», «3» Акта согласования могут быть заполнены по выбору кадастрового инженера консолидировано или с разбивкой на части границ, при этом в графах «6», «7», «8», «9» Акта согласования сведения о таком заинтересованном лице могут быть внесены одной строкой, в том числе и в случае указанном в пункте 85 Требований к подготовке межевого плана (далее – Требования к межевому плану), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921. При согласовании местоположения характерной точки границы земельного участка в графе «3» «Горизонтальное проложение (S), м» Акта согласования проставляется знак прочерк, поскольку данный раздел оформляется на бумажном носителе (пункт 19 Требований к межевому плану).

2. Приказом Минэкономразвития России от 21 ноября 2016 года № 735 «Об установлении примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Приказ № 735) в соответствии частью 10 статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) установлена примерная форма извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков (далее – Извещение).

Согласно пункту 3 части 9 статьи 39 Закона № 221-ФЗ в Извещении должны быть указаны кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков) либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные земельные участки.

В утвержденной Приказом № 735 примерной форме Извещения предусмотрено указание учетного номера кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок – объект кадастровых работ, который, как правило, является одновременно кадастровым кварталом, в котором располагаются смежные с объектом кадастровых работ земельные участки. В случае, если такие смежные земельные участки расположены в ином кадастровом квартале, то Извещение может быть дополнено кадастровым инженером предусмотренной частью 9 статьи 39 Закона № 221-ФЗ информацией, в том числе об учетном номере кадастрового квартала в котором расположены такие смежные земельные участки. В обращении не уточняется, о какой из примерных форм Извещений, утвержденных Приказом № 735, идет речь. В примерной форме Извещения для вручения либо направления почтовым отправлением в отношении смежных земельных участков

предусмотрено указание кадастровых номеров, адреса или местоположения. В примерной форме Извещения для опубликования предусмотрено указание учетного номера кадастрового квартала в границах которого располагается земельный участок, являющийся объектом кадастровых работ.

3 и 4. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилой дом является жилым помещением. Вместе с тем, согласно части 2 статьи 16 ЖК РФ жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Таким образом, исходя из положений ЖК РФ жилой дом как объект жилищных прав может одновременно выступать как в качестве помещения, так и в качестве здания.

Вместе с тем, согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пункта 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» здания и помещения являются разными объектами недвижимости, а также разными объектами государственного кадастрового учета.

Площадь здания (жилого и нежилого) для целей государственного кадастрового учета определяется с учетом положений пунктов 2, 3, 5, 6, 8, 9 Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования к площади, Приказ № 90), согласно, которым площадь, занимаемая перегородками, учитывается в площади этажа, а соответственно и в площади здания (жилого и нежилого).

Площадь жилого помещения определяется в соответствии с пунктом 12 Требований к площади, согласно которому площадь жилого помещения (квартира, комната) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.

По мнению Департамента недвижимости, учитывая, что Приказ № 90 разработан и принят исключительно в целях определения правил подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, вышеуказанные подходы к определению площади жилого дома, квартиры или комнаты не нарушают жилищные права граждан. В частности, следует отметить,

что нормы жилищного законодательства также предусматривают правила определения площади жилых помещений (часть 5 статьи 15 ЖК РФ).

5. Геодезической основой Единого государственного реестра недвижимости (далее соответственно – ЕГРН, геодезическая основа) являются государственные геодезические сети (далее – ГГС), а также геодезические сети специального назначения, создаваемые в соответствии с законодательством о геодезии и картографии (далее – опорные межевые сети или ОМС, часть 1 статьи 6 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее – Закон № 218-ФЗ).

При этом в отличие от действовавших до 1 января 2017 г. положений Закона № 221-ФЗ) наличие сведений о геодезической основе, в том числе о пунктах ГГС или ОМС, в составе ЕГРН не предусмотрено (статьи 8, 9, 10 Закона № 218-ФЗ, Порядок ведения ЕГРН, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 943). Таким образом, основания предоставления сведений о пунктах ОМС в составе выписки из ЕГРН в виде кадастрового плана территории после 1 января 2017 года отсутствуют.

Требованиями к межевому плану, предусмотрено указание в отношении использованных при подготовке межевого плана сведений о геодезической основе для пунктов ГГС и пунктов ОМС наименования и реквизитов документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде (пункт 31 Требований к межевому плану).

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о геодезии), вступившим в силу с 1 января 2017 г., материалы и данные федерального и территориальных картографо-геодезических фондов (далее – ФКГФ) до их отнесения в установленном порядке к составу Архивного фонда Российской Федерации являются данными федерального фонда пространственных данных (далее – ФФПД, часть 3 статьи 32 Закона о геодезии). Использование ОМС допускается после передачи отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат пунктов указанной сети в ФФПД. Информация, получаемая с использованием геодезических сетей специального назначения, в том числе сетей дифференциальных геодезических станций, может использоваться в том числе при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности (части 8, 13 статьи 9 Закона о геодезии).

Таким образом, сведения о пунктах ГГС в государственной системе координат подлежат хранению в составе ФФПД.

Порядок и способы предоставления пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, в том числе порядок подачи заявления о предоставлении указанных пространственных данных и материалов, включая форму такого заявления и состав прилагаемых к нему документов, и порядок определения размера платы за предоставление указанных пространственных данных и материалов, устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 7 статьи 10 Закона о геодезии).

Ранее приказом Минэкономразвития России от 2 декабря 2011 г. № 706 был утвержден Порядок предоставления материалов и данных из федерального, территориальных, ведомственных картографо-геодезических фондов (далее – Порядок). Пунктом 1 Порядка были предусмотрены в том числе такие способы предоставления материалов и данных в электронном виде, как:

- предоставление материалов и данных в электронном виде, которые направляются организацией-фондодержателем ФКГФ заявителю посредством электронной почты;
- предоставление материалов и данных в электронном виде путем их размещения на официальном сайте и отправке ссылки на них заявителю посредством электронной почты;
- предоставление материалов и данных с использованием веб-сервисов.

Аналогичные способы получения сведений (пространственных данных) предусматриваются постановлением Правительства Российской Федерации от 4 марта 2017 г. № 262, которым утвержден порядок и способы предоставления пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, в том числе порядок подачи заявления о предоставлении указанных пространственных данных и материалов, включая форму такого заявления и состав прилагаемых к нему документов, разработанным в соответствии с частью 7 статьи 10 Закона о геодезии.

Использование установленных способов получения сведений из ФФПД (ФКГФ) в электронном виде позволит оперативно получать сведения о пунктах ГГС в государственной системе координат.

Учитывая положения пункта 2 приказа Минэкономразвития России от 3 декабря 2015 г. № 921 о том, что до 1 июля 2017 года для осуществления государственного кадастрового учета могут быть представлены межевые планы, подготовленные в окончательной редакции в соответствии с требованиями к подготовке межевого плана,

действовавшими до вступления в силу настоящего приказа, и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера до 1 января 2017 года, а также положения статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, Департамент недвижимости полагает, возможным применение полученных в 2016 году и содержащих сведения о пунктах ОМС кадастровых планов территории соответствующих кадастровых кварталов в случае заключения договора на выполнение кадастровых работ в 2016 году (реквизиты такого договора указываются в разделе «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана).

Дополнительно сообщаем, что с целью получения координат пунктов ГГС в местной системе координат, установленной ранее для ведения государственного кадастра недвижимости в настоящее время рекомендуем обращаться в соответствующий территориальный орган Росреестра, осуществляющий ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (с учетом письма Росреестра от 19 декабря 2016 г. № 19-исх/17690-СМ/16).

Заместитель директора
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий