

**Письмо № ОГ-Д23-6556 от 2 июня 2017 г. относительно порядка определения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана, составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953.**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев в пределах своей компетенции Ваше обращение, 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.

Правила заполнения разделов технического плана, предусматривающих указание сведений о контуре здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, определены пунктами 34 – 40 Требований к подготовке технического плана, составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования № 953), согласно которым в частности:

в случае если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли (пункт 34);

проекции наземных, надземных, подземных конструктивных элементов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также местоположение точек контуров таких конструктивных элементов определяются кадастровым инженером

и отображаются на чертеже расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (далее – Чертеж), схеме контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости (далее – Схема) специальными условными знаками (пункт 34);

в графе «7» реквизита «1.1» раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» указывается тип контура - наземный, надземный или подземный, в случаях когда здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы (пункт 40).

В целях реализации положений Требований № 953, по мнению Департамента недвижимости, в техническом плане отображаются проекции всех наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.). При этом проекции контуров как одного, так и разных типов могут полностью и (или) частично совпадать и пересекаться, что не является нарушением Требований № 953.

Таким образом, контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющего наземные, надземные (в том числе на разных высотах) и (или) подземные конструктивные элементы будет представлять собой совокупность контуров разного типа, которые могут полностью и (или) частично совпадать и пересекаться.

В этой связи применительно к описываемой в Вашем обращении ситуации, отмечаем, что в случае если здание простой прямоугольной формы с балконами не имеет подземных конструктивных элементов, контур такого здания будет формироваться совокупностью контуров: одного контура наземного типа и как минимум одного контура надземного типа, который будет совпадать частично с контуром наземного типа, выступая за него проекциями балконов.

Аналогично, применительно к описываемому в обращении зданию с подземной парковкой, расположенной частично в пределах контура наземного типа такого здания, частично выступая за него, отмечаем, что контур такого здания будет формироваться совокупностью контуров: одного контура наземного типа, как минимум одного контура надземного типа (полностью совпадающего с контуром наземного типа) и как минимум одного контура подземного типа (совпадающего частично или несовпадающего с контуром наземного типа и пересекающего его). Контур каждого типа в данном случае

будет формироваться по внешней границе подземных, наземных и надземных конструктивных элементов соответственно.

Полагаем необходимым обратить внимание, что контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющего как надземные, так и подземные конструктивные элементы, образуется совокупностью как минимум трех контуров (по одному для каждого типа), образованных проекциями наиболее выступающих наземных, надземных и подземных конструктивных элементов. Причем в случае если все три контура разных типов полностью совпадают (например, для простых объектов, имеющих форму призмы с параллельными вертикальными гранями, без выступающих конструктивных элементов (балконов, консолей и т.п.), то на Чертеже, Схеме они будут отображаться сплошной линией (соответствующей обозначению наземного конструктивного элемента специальных условных знаков), при этом, в реквизите «1.1» раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» сведения о координатах характерных точек таких контуров указываются один раз, в графе «7» указанного реквизита указываются все типы контуров через запятую (наземный, надземный или подземный).

Необходимость дополнительной детализации контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, по мнению Департамента недвижимости, должна определяться кадастровым инженером самостоятельно в зависимости от объемно-планировочных решений конкретного здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также с учетом требований заказчика кадастровых работ, определенных в соответствующем договоре подряда.

Вместе с тем считаем важным также отметить, что Законом № 218-ФЗ, Требованиями № 953 по желанию заказчика кадастровых работ местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке может быть дополнительно установлено посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов. Для этих целей в зависимости от объемно-планировочных решений такого объекта недвижимости и требований, предусмотренных соответствующим договором подряда на проведение кадастровых работ, как правило, может потребоваться детализация отдельно взятого контура или всех контуров такого объекта недвижимости

посредством их дополнительного описания, соответствующего характеристикам конструктивных элементов такого объекта, различным образом размещенных в пространстве (на разных этажах, на различной глубине или высоте, в том числе с особенностями взаимного расположения в пределах подземной, наземной или надземной части объектов недвижимости).