



Кадастровым инженерам для учета в
работе

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

2021/исх/О/0081 от 18.02.2021г.

от

Рассмотрев обращение, поступившее в СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) по электронной почте, а также исходя из описания объекта (приложение А - «У дома общая стена с гаражом. За гаражом дровник, который имеет общую стену с гаражом и летней кухня. Летняя кухня, в свою очередь, имеет общую стену с коровником. То есть, имеем целый “вагон” помещений, пристроенных друг ко другу. Общие стены толщиной “с половину камня” - около 20 см» - далее, Объект), с целью создания единой правоприменительной практики, сообщаем следующее.

Вопрос 1: как будет выглядеть контур здания - жилого дома?

Согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не

предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Пунктом 34 приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 установлено, что в технический план включаются координаты характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли. Местоположение характерных точек контура определяется кадастровым инженером.

Как следует из "ГОСТ 30247.1-94. Конструкции строительные. Методы испытаний на огнестойкость. Несущие и ограждающие Конструкции" (введен Постановлением Минстроя РФ от 23.03.1995 N 18-26) ограждающими конструкциями являются конструкции, выполняющие функции ограждения или разделения объемов (помещений) здания.

Учитывая изложенное, контур Объекта будет представлять собой проекцию всех ограждающих конструкций, в том числе гаража, дровника, летней кухни и коровника.

Таким образом, верное отображение контура приведено в приложении Б.

Вопрос 2: как будет подсчитываться общая площадь здания – жилого дома?

Из пункта 1 приложения № 2 приказа Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (далее – Требования) следует, что настоящие Требования применяются при подготовке документов для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости в случае определения площади зданий с назначением "жилое", "многоквартирный дом" (далее - жилые здания), "нежилое" (далее - нежилые здания), помещений с назначением "жилое", "нежилое" (далее соответственно - жилые, нежилые помещения), машино-мест, площади или площади застройки сооружений, основной характеристикой которых является площадь или площадь застройки.

Настоящие Требования не применяются для иных установленных законодательством случаев, при которых предусмотрено определение площади объектов недвижимости, в том числе при определении площади (приведенной площади, общей площади) здания или помещения в случае, указанном в части 1 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае определения площади здания или помещения для целей реализации жилищных прав на жилые помещения (часть

5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации), а также при государственном учете жилищного фонда (часть 5 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Как следует из пункта 10.2 приложения № 2 Требований, площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

Полагаем что при рассмотрении вопроса подсчета площади стоит рассматривать Объект в призме определения объекта индивидуального жилищного строительства, содержащегося в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ, а именно – объект, состоящий из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Пункт 3.12 "СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001" устанавливает, что помещением вспомогательным является помещение для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд.

При этом, входящие в состав объекта дровник, гараж, летняя кухня и коровник не могут быть отнесены к помещениям вспомогательного использования, ввиду того что не служат для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд, кроме того, они не имеют прямого сообщения с жилым домом – доступ осуществляется через улицу.

Учитывая изложенное, площадь дровника, гаража, летней кухни и коровника не могут быть включены в площадь жилого дома.

Вопрос 3: в случае исключения площадей коровника, летней кухни, дровника, и гаража из общей площади здания, но включения таковых пристроек в контур здания жилого дома, не будет ли признаков “сокрытия” налогооблагаемой площади?

Функции, права и обязанности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров установлены Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ).

Указанной нормой Ассоциация не наделена полномочиями по правовой оценке действий, связанных с исчислением налогооблагаемой базы.

Согласно пункту 50 приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 в случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения объекта недвижимости (ранее допущенные реестровые ошибки), несоответствие площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, указанной в документах, предусмотренных пунктом 20 Требований, и площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, определенной с учетом Требований, установленных на основании части 13 статьи 24 Закона, а также в иных случаях, в том числе при изменении проектной документации или

когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в разделе "Заключение кадастрового инженера" приводятся обоснование значения площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, иной характеристики объекта недвижимости, определение которой осуществлено кадастровым инженером, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии), иная информация, документы, подтверждающие изменение проектной документации включаются в состав Приложения.

Учитывая изложенное, кадастровый инженер вправе обосновать содержание любого раздела технического плана в разделе «Заключение кадастрового инженера».

Вопрос 4: как будет выглядеть план такого здания – жилого дома?

Учитывая правовое обоснование, указанное в ответе на вопрос 2, верным вариантом поэтажного плана, по мнению Ассоциации, считается вариант поэтажного плана, указанный в приложении В.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 29 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Как следует из части 5 статьи 64 Закона № 218-ФЗ, государственный регистратор самостоятелен в принятии решений, но при этом обязан руководствоваться нормами действующего законодательства.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская

Приложение А





