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

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии
(Росреестр)

rosreestr@rosreestr.ru

2022/исх/ОО/0728 **от** 12.09.2022г.

от

В СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) в рамках проведения прямых эфиров в социальных сетях поступают вопросы о необходимости определения координат характерных точек зданий и сооружений, имеющих сложную конфигурацию, а также о необходимости включения отмостки в контур здания.

Так, согласно части 8 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком документов.

Пунктом 35 приказа Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее – Требования) в реквизите 1 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» технического плана указывается местоположение объекта капитального строительства в границах земельного участка(ов) (далее - контур) в виде координат характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, который представляет собой замкнутую и (или) разомкнутую линию (либо совокупность замкнутых и разомкнутых линий), образуемую

проекцией внешних границ строительных конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли. При определении контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в контур такого объекта недвижимости включаются проекции всех его строительных конструкций, в том числе выступающих за поверхность наружных стен, предусмотренных проектной документацией, если ее подготовка осуществлялась в предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности случаях, вне зависимости от того, какую функцию такие элементы выполняют. В случае если для строительства или реконструкции здания, сооружения, объекта незавершенного строительства разработка проектной документации не предусмотрена, детализация контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства определяется кадастровым инженером самостоятельно в зависимости от объемно-планировочных и архитектурных решений конкретного здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с учетом результатов визуального осмотра такого объекта недвижимости.

Так, отмостка представляет собой водонепроницаемое покрытие вокруг здания – бетонная или асфальтовая полоса, проходящая по периметру здания, с уклоном в направлении от здания. Предназначена для защиты фундамента от дождевых вод и паводков.

Таким образом, по мнению Ассоциации, отмостка не является строительной конструкцией здания и, следовательно, не подлежит включению в контур здания, сооружения.

Относительно координирования здания, сооружения на сваях (в случае, если первый этаж расположен на сваях, возвышающихся над поверхностью земли) методический орган Ассоциации полагает, что сваи являются единым элементом фундамента, следовательно, координировать каждую сваю в отдельности нет необходимости. В данном случае следует рассматривать свайное поле как единую строительную конструкцию здания, сооружения – фундамент.

Данная информация направляется с целью синхронизации позиции Ассоциации и органа нормативно-правового регулирования. Ответ просим направить в Ассоциацию на электронный адрес info@kades.ru в сроки, установленные законодательством.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга» Г.Д.Высокинская

Кадастровые инженеры юга

Документ подписан электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 01413A7500D2AE52BA4EC0BFC6262B924F
Владелец: Высокинская Галина Дмитриевна
Действителен: с 14.07.2022 по 14.10.2023