



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых Инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: pr-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 830
От «12» 04 2022г.

Уважаемый

СРО АКИ «Поволжье» в рамках своих полномочий рассмотрела Ваше обращение от _____ в отношении возможности подготовки технического плана на машино-места, размещаемые на эксплуатируемой кровле, и сообщает следующее.

Согласно "СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (Далее СП 113.13330.2016):

стоянка автомобилей (стоянка, паркинг, парковка, гараж, гараж-стоянка) - это здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров и т.п.);

стоянки автомобилей могут размещаться ниже и/или выше уровня земли, состоять из подземной и надземной частей, в том числе **с использованием кровли этих зданий**, пристраиваться к зданиям другого назначения или встраиваться в здания другого функционального назначения.

В соответствии со Сводом правил "СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли.

Актуализированная редакция СНиП II-26-76", утвержденным приказом Минстроя России от 31 мая 2017 г. N 827/пр:

эксплуатируемая кровля - специально оборудованная защитным слоем кровля, предназначенная для использования, например, в качестве зоны для отдыха, размещения спортивных площадок, **автостоянок**, автомобильных дорог, транспорта над подземными паркингами и тому подобным и предусмотренная для пребывания людей, не связанных с периодическим обслуживанием инженерных систем здания (пункт 3.1.15.4.).

Индивидуализация недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него осуществляется органом регистрации прав в процессе кадастрового учета, в результате чего в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) описываются такие характеристики объекта, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей (в том числе однородных), в частности, описываются границы земельных участков, границы контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Здание представляет собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (пункт 6 статьи 2 Федерального закона 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

Свод правил "СП 54.13330.2016 Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003", утвержденный приказом Минстроя России от 3 декабря 2016 г. N 883/пр, определяет этаж здания как пространство между перекрытиями: **"пространство с помещениями между высотными отметками верха перекрытия (или пола по грунту) и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия кровли)"**(пункт 3.31).

В соответствии с пунктом 5.1.2 СП 113.13330.2016 при подсчете надземных этажей не учитывается открытая стоянка автомобилей на эксплуатируемой кровле без установки навеса. При устройстве навеса она включается в число надземных

этажей. Таким образом, при отсутствии навеса эксплуатируемая кровля **этажом не является.**

Аналогичная ситуация складывается с помещениями крышных котельных, машинных отделений лифтов, помещений вентиляционных камер, расположенных на крыше, которые в соответствии с СП 54.13330.2016 в количество этажей не включаются, но тем не менее отражаются в проекте в виде планов «на отметке Х», что приводит к тому, что в целях корректного описания графической части технического плана кадастровый инженер включает план «на отметке Х» в технический план. Планы пространств, не являющихся этажами также возникают при описании антресолей или помещений, расположенных на поворотных площадках маршевых лестниц, которые встречаются в административных или производственных зданиях. Таким образом, объекты недвижимости, помещения или машино-места, расположенные на верхней поверхности перекрытия или между перекрытиями, образующими этаж, и площадь которых учитывается в площади здания, размещаются на втором уровне этажа, образуемого указанными перекрытиями.

Это подтверждается тем, что описанные выше элементы здания, и эксплуатируемая кровля, и все надстройки в соответствии с пунктом А.1.8 СП 54.13330.2016, входят в объем здания, а именно : **«Строительный объем определяется в пределах ограничивающих наружных поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и других надстроек, начиная с отметки чистого пола надземной и подземной частей здания...»**

В соответствии с пунктом 5 Требований к определению площади здания, сооружения, машино-места, утвержденных Приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 (ред. от 29.10.2021) "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места" **площадь эксплуатируемой кровли учитывается в составе**

площади здания.

При этом, как указано в пункте 29 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), машино-место - это предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, **которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией** и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) к недвижимым вещам, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом N 218-ФЗ, относятся в том числе предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений - машино-места, **если их границы описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.**

Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Далее Закон 218-ФЗ) регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Частью 6.2. статьи 24 Закона 218-ФЗ установлено : «Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем **нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с**

использованием наклеек или иными способами). Границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, **на поверхности пола (далее - специальные метки)**), до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места. Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования. Максимально допустимый размер машино-места не ограничивается.»

При этом в соответствии с частью 6.3. : «По желанию заказчика кадастровых работ могут быть дополнительно **определены координаты специальных меток.** По желанию владельца права на машино-место характерные точки границ машино-места могут быть **дополнительно закреплены специальными метками на поверхности пола.**»

Указанные нормы позволяют в полном объеме и с необходимой точностью идентифицировать объект недвижимого имущества, машино-места, которые в соответствии с проектной документацией и разрешением на строительство располагаются на эксплуатируемой кровле в установленном Законом порядке.

При этом в письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.12.2019 г. №Д23и-44592 высказано мнение о возможности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав только после внесения изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Отмечаем, что части 6.2 и 6.3 Закона 218-ФЗ предусматривают возможность кадастрового учета машино-мест, их описание и идентификацию, в том числе на эксплуатируемой кровле, которая при этом не является этажом здания. Учитывая

изложенное, по нашему мнению, при наличии полного пакета разрешительной и проектной документации, подготовленной в соответствии с требованиями законодательства, у кадастрового инженера отсутствуют основания для отказа в выполнении кадастровых работ в отношении машино-мест, расположенных на эксплуатируемой кровле.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Исполнитель:
Селезнева Т.В.
8(843)590-11-00