Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых Инженеров Поволжья»

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

Исх.№ 2301
От «17» 11 2023г.

Кадастровым инженерам,
членам СРО АКИ «Поволжье»

Об определении кадастровым
инженером характеристик ОКС

Уважаемые коллеги!

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья», действуя в рамках своих полномочий по контролю и поддержке профессиональной деятельности кадастровых инженеров, сообщает следующее.

1) В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), назначение здания является дополнительным сведением об объекте недвижимого имущества.

Согласно пункту 51 Приказа Росреестра от 15.03.2022 №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», в разделе «Характеристики объекта недвижимости» в отношении здания указывается назначение из числа предусмотренных пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона о регистрации на момент выполнения кадастровых работ (нежилое, многоквартирный дом, жилой дом, садовый дом, гараж).

Таким образом, по мнению СРО АКИ «Поволжье», вышеуказанная характеристика не определяется кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ, а указывается в техническом плане исходя из сведений, содержащихся в документах, на основании которых выполняются кадастровые работы, например Декларации об объекте недвижимости. Дополнительные сведения изменяются в порядке государственного кадастрового учета только в случаях, предусмотренных Законом о регистрации.

Однако, это не отменяет необходимость оценки соответствия содержания Декларации об объекте недвижимости, тому, в каком состоянии находится объект по результатам полевого обследования, выполненного кадастровым инженером.

Кроме того, обращаем ваше внимание, что при выполнении кадастровых работ в отношении объекта капитального строительства на основании Декларации об объекте недвижимости необходимо анализировать вид разрешенного использования земельного участка, а именно возможность размещения на нем того или иного объекта недвижимости.

2) СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что действующим законодательством не установлено требование о необходимости подключения коммуникаций для государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав жилого дома. Напротив, согласно реальной практике, для подключения жилого дома к инженерным коммуникациям необходимы правоустанавливающие документы на объект капитального строительства и земельный участок, на котором он расположен. Таким образом, вышеуказанный процесс возможен после государственного кадастрового учета и регистрации прав на объект капитального строительства.

Права и обязанности кадастрового инженера при осуществлении кадастровой деятельности, в том числе основания для отказа от выполнения кадастровых работ, установлены статьей 29.1. Федерального закона №221-ФЗ от 24 июля 2007г. «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре).

3) СРО АКИ «Поволжье» констатирует, что параметры объекта индивидуального жилищного строительства указаны в пункте 39 статьи 1 «Градостроительный кодекс Российской Федерации» №190-ФЗ от 29.12.2004г. (далее – ГрК РФ), согласно которому, 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.

Исходя из изложенного, требования к внешнему виду жилого дома в законодательстве отсутствуют, за исключением, если объекта капитального строительства расположен в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения (часть 2.1 статьи 38 ГрК РФ).

4) Согласно части 8 статьи 24 Закона о регистрации, 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 разрешения на строительство здания, сооружения (в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии с

законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости.

В соответствии с частью 11 статьи 24 Закона о регистрации, если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

Таким образом, раздел «Характеристики объекта недвижимости» технического плана заполняется в соответствии со сведениями, содержащимися в документах, на основании которых выполняются кадастровые работы, в том декларации об объекте недвижимости. При этом СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что декларация об объекте недвижимости не содержит сведений о местоположении и площади (за исключением требований законодательства) объекта недвижимости на земельном участке, такие характеристики объекта недвижимости определяется кадастровым инженером самостоятельно.

5) Согласно части 4.2 статьи 1 Закона о кадастре, при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка.

Также СРО АКИ «Поволжье» обращает внимание, что установление факта отнесения обследуемого объекта к объектам капитального строительства и недвижимого имущества, является обязанностью кадастрового инженера, осуществляется им самостоятельно при проведении обследования объекта кадастровых работ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно пункту 10 статьи 1 ГрК РФ, под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Частью 7 статьи 1 Закона о регистрации установлено, что государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», кадастровый инженер обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Законом о регистрации.

Исходя из изложенного, СРО АКИ «Поволжье» считает важным учесть, что данный факт предполагает необходимость оценки соответствия созданных объектов капитального строительства требованиям Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а следовательно оценки соответствия содержания Декларации об объекте недвижимости, тому, в каком состоянии находится объект по результатам полевого обследования, выполненного кадастровым инженером.

Дополнительно СРО АКИ «Поволжье» рекомендует следить за обзорами судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, которые утверждаются Президиумом Верховного Суда Российской Федерации.

6) СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Таким образом, действующее законодательство не устанавливает предельную минимальную площадь жилого здания.

При этом обращаем внимание, что проектирование, строительство, реконструкция жилых одноквартирных домов с количеством наземных этажей не более чем три, отдельно стоящих или блокированной застройки регулируется «СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые одноквартирные» (далее – СП 55.13330.2016). В разделе 6 СП 55.13330.2016 «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» указано, что площади помещений домов должны быть не менее: общей комнаты (или гостиной) - 16 кв.м. (при одной жилой комнате - 14 кв.м.); спальни - 8 кв.м. (на двух человек - 10 кв.м., а при размещении ее в мансарде - 7 кв.м.), спальни для инвалида-колясочника - 9 кв.м.; кухни - 9 кв.м., кухни-ниши или кухонной зоны в кухне-столовой - 6 кв.м.

Однако, СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что СП 55.13330.2016 носит рекомендательный характер при проектировании, строительстве, реконструкции жилых домов, и, следовательно, не может входить в перечень обязательных требований при выполнении кадастровых работ кадастровым инженером.

Дополнительно СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что, в соответствии с частью 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», кадастровый инженер обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров.

Исходя из изложенного, обращаем Ваше внимание, что во избежание внесения в документы, являющиеся результатами кадастровых работ, недостоверной информации о наличии, статусе и стадии готовности и иных характеристиках объекта кадастровых работ, кадастровый инженер должен проводить выезд на местность, осуществлять осмотр и фотофиксацию объекта кадастровых работ, его конструктивных элементов и отражать все выявленные особенности объекта и собственные выводы об этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана (пункт 3.7 Правил профессиональной этики членов СРО АКИ «Поволжье», утвержденный Протоколом Правления 20/2023 от 14.04.2023г.).

Исполнительный директор В.П. Савельев

Исполнитель:
Мифтахова А.Р.
8 (843) 590-11-00