

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел.: (495) 917-15-24, факс: (495) 983-40-20  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

А СРО «Кадастровые инженеры»  
ул. Таллинская, д. 32 к. 3, офис 10, г.  
Москва, 123458

[info@roscadastre.ru](mailto:info@roscadastre.ru)

Копия: Территориальные органы  
Росреестра

Госкомрегистр

Севреестр

О рассмотрении обращения

На исх. от 17.11.2020 № 1772  
(вх. от 17.11.2020 № ОП/062663/20)

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение А СРО «Кадастровые инженеры» (далее – Ассоциация) по вопросу подготовки технического плана и указания в нем контуров объектов капитального строительства, сообщает.

В соответствии с пунктом 5.26 (7) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее – Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Вместе с тем, по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

Позиция Росреестра относительно отображения контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в техническом плане изложена в письме Росреестра от 13.04.2020 № 3214-АБ/20 «Об определении контуров объектов недвижимости» (далее – Письмо).

Как указано в Письме, каждый из контуров включает в себя перечень всех характерных точек и соответствующие им значения координат, описывающих контур

определенного типа. Если определенная характерная точка описывает контуры двух или трех типов контуров, такая точка подлежит включению в перечень характерных точек каждого из двух или трех типов контуров соответственно. Контуры как одного, так и разных типов могут полностью и (или) частично совпадать и пересекаться, располагаться полностью внутри друг друга, что не является нарушением Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования № 953). Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющих 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, пересекаться или располагаться полностью внутри друг друга.

В этой связи, если контур объекта капитального строительства представляет собой совокупность контуров различного типа, не представляется возможным утверждать о том, что в контур здания (сооружения, объекта незавершенного строительства) включаются максимум три контура – по количеству типов контуров, равно как и нет оснований утверждать, что количество наземных или подземных контуров должно соответствовать количеству типовых этажей объекта капитального строительства. Например, если здание имеет части с различным количеством наземных или подземных этажей, башен, пирамид или иных подобных частей, то в зависимости от объемно-планировочных решений в контур такого здания может быть включено несколько надземных контуров, соответствующих частям здания с различным количеством этажей, или описывающих проекцию конструктивных элементов башен, пирамид или, наоборот, подвалов и так далее.

Относительно позиции по вопросу отображения контура для простых объектов, имеющих форму призмы с параллельными вертикальными гранями, без выступающих конструктивных элементов (балконов, консолей и т.п.), в том числе если не имеется подземных этажей и крыш, выступающих за пределы стен, отмечаем, что данный вопрос был рассмотрен в Письме.

Дополнительно полагаем возможным отметить, что в соответствии с абзацами третьим и четвертым пункта 40 Требований № 953, если характерная точка является характерной точкой разных типов контуров здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, то такая точка указывается в списке характерных точек контура каждого типа; если контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства представляет совокупность контуров, при заполнении реквизита «1.1» раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» технического плана сведения о координатах характерных точек каждого контура заполняются последовательно и отделяются друг от друга обозначением контура.

В этой связи, до внесения изменений в требования к подготовке технического плана и соответствующую xml-схему для объектов, имеющих форму призмы с параллельными вертикальными гранями, без выступающих конструктивных элементов (балконов, консолей и т.п.), в том числе если не имеется подземных этажей и крыш, выступающих за пределы стен, допустимо указание только типа контура «наземный», например, если у объекта строительства 1 этаж, или типов контуров «наземный» и «надземный», например, если у объекта два и более этажей.

Согласно своду правил «СП 17.13330.2017 Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76»:

крыша (покрытие) – это верхняя несущая и ограждающая конструкция здания или сооружения для защиты помещений от внешних климатических и других воздействий (пункт 3.1.16);

кровля - это элемент крыши, предохраняющий здание от проникновения атмосферных осадков; включает в себя водоизоляционный слой (ковер) из разных материалов, основание под водоизоляционный слой (ковер), аксессуары для обеспечения вентиляции, примыканий, безопасного перемещения и эксплуатации, снегозадержания и прочего (пункт 3.1.15).

В соответствии со сводом правил СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»:

этаж здания - это часть здания между высотными отметками верха перекрытия или пола по грунту и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия) (пункт 3.31);

этаж мансардный (мансарда) – это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (пункт 3.31а).

Таким образом, помещения в (на) крыше или кровле не располагаются. Понятия «значительно» или «незначительно» являются субъективными и не могут являться решающими в вопросе определения контура объекта капитального строительства. При этом крыша может иметь так называемый карнизный свес – выступ крыши от стены, защищающий ее от стекающей дождевой или талой воды (пункт 3.1.11), который в ряде случаев, особенно у зданий – объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов, по своим размерам может являться одновременно навесом над террасой или парковочным местом. В этой связи полагаем целесообразным отображение контура крыши (кровли) с выступающим карнизным свесом в виде отдельного надземного контура.

Как указано в Письме, необходимость дополнительной детализации контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, по мнению Росреестра,

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.

В этой связи Росреестр разделяет позицию Ассоциации о том, что определение местоположения объекта недвижимости на земельном участке (контура объекта недвижимости, в том числе в случае, когда такой контур представляет собой совокупность контуров различного типа) в силу положений части 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», частей 5, 8 – 9 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) является компетенцией кадастрового инженера, следовательно, именно кадастровый инженер определяет, что включать в контур здания (сооружения), сколько контуров отображать и к какому типу их относить.

При этом необходимо принимать во внимание, что, поскольку разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектная документация объекта капитального строительства не содержат сведений о характерных точках контура объекта капитального строительства (в связи с чем не может быть установлено соответствие этих сведений сведениям, отраженным в техническом плане), положения частей 13 – 15 статьи 40 Закона № 218-ФЗ не применяются при правовой экспертизе содержания технического плана в части определения контура объекта капитального строительства и соблюдения положений пунктов 34, 40 Требований № 953, ответственность за достоверность внесенных в технический план сведений о местоположении объекта капитального строительства на земельном участке (контуре объекта недвижимости) несет кадастровый инженер.

Дополнительно отмечаем, что в соответствии с XML-схемой, размещенной в соответствии с приказом Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 на официальном сайте Росреестра, в атрибуте «tSpelementUnitOKSInp» предусмотрено указание признака контура (подземный, наземный или надземный), при этом указанный атрибут является множественным, в связи с чем данный атрибут допускает при необходимости указание нескольких контуров, в том числе с разделением их по типам (например: два контура подземных, третий – наземный, четвертый и пятый – надземные).

А.И. Бутовецкий