

<Письмо> Росреестра от 06.10.2022 N 13-00875/22 "О рассмотрении обращения от 12.09.2022 N 2022/исх/ОО/0728"

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,

КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО

от 6 октября 2022 г. N 13-00875/22

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ ОТ 12.09.2022 N 2022/ИСХ/ОО/0728

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление), рассмотрев обращение, сообщает.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - 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 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 N 3214-АБ/20 "Об определении контуров ОН" и может применяться в части, не противоречащей Требованиям к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденным приказом Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 (далее - Требования N П/0082), доступно в информационно-телекоммуникационной сети "интернет".

Если отмотка является конструктивным элементом (элементом строительных конструкций) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в отношении которого проводятся кадастровые работы, и отображены в проектной документации (если ее подготовка осуществлялась), то проекции таких конструктивных элементов включаются в контур такого объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 35 Требований N П/0082:

в случае если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные строительные конструкции, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешней (наружной) поверхности наземных, надземных и (или) подземных строительных конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов, колодцев, опор линий электропередач и тому подобное) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли;

в зависимости от расположения строительных конструкций здания, сооружения, объекта незавершенного строительства по отношению к уровню поверхности земли, проекции таких конструкций включаются в контуры соответствующего типа. При этом контур наземного типа образуется проекцией на горизонтальную плоскость строительных конструкций объекта недвижимости, расположенных на уровне поверхности земли; контур надземного типа образуется проекцией на горизонтальную плоскость строительных конструкций объекта недвижимости, расположенных выше уровня поверхности земли, контур подземного типа образуется проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных ниже уровня поверхности земли;

если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет части с различным количеством надземных или подземных этажей, с башнями, пирамидами или иными подобными частями, в зависимости от объемно-планировочных решений в контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства включаются несколько надземных или подземных контуров, соответствующих частям здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с различным количеством этажей, или контуры, описывающие проекцию строительных конструкций башен, пирамид или, наоборот, подвалов, подземных этажей.

Относительно определения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на колоннах, отмечаем, что Требованиями N П/0082 не предусмотрено исключение каких-либо проекций конструктивных элементов. При определении контуров таких зданий, сооружения, объекта незавершенного строительства следует учитывать проекции указанных конструктивных элементов по общему вышеприведенному правилу.

В случае, приведенном в Обращении, в технический план здания может быть включен наземный контур, описывающий свайное поле, как единую строительную конструкцию, наземный или надземный контур (в зависимости от объемно-планировочного решения), описывающий сваи, надземный контур - этаж здания, расположенный на сваях.

Необходимость дополнительной детализации контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, по мнению Управления, 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.

Позиция Росреестра относительно правовой экспертизы содержания технического плана в части определения контура объекта незавершенного строительства изложена в письме Росреестра от 21.12.2020 N 13-11053-АБ/20, в части, не противоречащей Требованиям N П/0082.

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии
Э.У.ГАЛИШИН