



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1, 3, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: mineconom@economy.gov.ru  
<http://www.economy.gov.ru>

*27.12.2018 № 724-6956*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения от 23 августа  
2018 г. № 519

На вх. от 28 августа 2018 г. № Д23-3210

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров», сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Департамент недвижимости выражает признательность Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров» за предоставленную информацию относительно конкретизации сложностей, с которыми сталкиваются представители профессионального сообщества кадастровых инженеров при выполнении кадастровой деятельности, в частности при реализации положений Требований к подготовке технического плана, составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования № 953). Обращение Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров» имеет немаловажное значение при принятии решений о совершенствовании законодательства и будет принято во внимание

Ассоциация «Национальная палата  
кадастровых инженеров»

ул. Таллинская, д. 32, к. 3, оф. 10, г. Москва,  
123458

ki-rf@ya.ru

Департаментом недвижимости при работе над соответствующими проектами нормативных правовых актов.

Вместе с тем в целях реализации указанных в обращении Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров» положений Требований № 953, Департамент недвижимости полагает возможным отметить следующее.

*Относительно включения (не включения) балконов (лоджий) в границы помещения.*

Местоположение помещения устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, а не «контуром» помещения, как это указано в обращении. Координаты характерных точек контура включаются в технический план исключительно в отношении - зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Пунктом 51 Требований № 953 установлено, что графическая часть технического плана помещения оформляется на основе поэтажных планов, являющихся частью проектной документации, проекта перепланировки, графической части технического паспорта здания (или сооружения), сведения о которых указаны в разделе «Исходные данные».

Согласно пункту 59 Требований № 953 в разделе «План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)» с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения или машино-места отображаются в масштабе в соответствии с размерами на поэтажном плане, являющемся частью проектной документации, в графической части технического паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или чертеже:

стены и перегородки, в том числе внутренние;

окна и двери;

лестницы, балконы;

внутренние выступы стен;

необходимые условные обозначения, в том числе для указания местоположения образованной или существующей части здания, сооружения.

На основании пункта 66 Требований № 953 при подготовке технического плана помещения, в разделе «План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)» отображаются местоположение помещения - граница

геометрической фигуры, образованная внутренними сторонами наружных ограждающих конструкций помещения (а в случаях, предусмотренных Требованиями № 953. - дополнительно местоположение части (частей) помещения), с отображением внутренних стен, перегородок, дверных проемов, и его обозначения (номера) на поэтажном плане).

Согласно Своду правил № 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденному приказом Минстроя России от 3 декабря 2016 г. № 883/пр:

балкон: выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, может выполняться с покрытием и остеклением, имеет ограниченную глубину, взаимоувязанную с освещением помещения, к которому примыкает (пункт 3.2);

лоджия: помещение, встроенное в здание или пристроенное к нему, имеющее стены с трех сторон (или с двух при угловом расположении) на всю высоту этажа и ограждение с открытой стороны, может выполняться с покрытием и остеклением, имеет ограниченную глубину, взаимоувязанную с освещением помещения, к которому примыкает (пункт 3.15).

На основании изложенного, при подготовке технического плана помещения и в частности в разделе «План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)» отображаются балконы и лоджии, примыкающие к такому помещению.

*Относительно различного учета контуров здания, сооружения.*

Позиция Департамента недвижимости относительно формирования в техническом плане сведений о контуре здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющего наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, изложена в письме Департамента недвижимости от 2 июня 2017 г. № ОГ-Д23-6556 (размещено в информационно-справочных системах в сети «Интернет»).

Правила заполнения разделов технического плана, предусматривающих указание сведений о контуре здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, определены пунктами 34 – 40 Требований № 953. Согласно пункту 34 Требований № 953, в частности, в случае если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне

примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли.

В целях реализации положений Требований № 953, по мнению Департамента недвижимости, в техническом плане отображаются проекции всех наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.). При этом проекции контуров как одного, так и разных типов могут полностью и (или) частично совпадать и пересекаться, что не является нарушением Требований № 953.

В зависимости от объемно-планировочного решения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства указанные конструктивные элементы могут быть разнообразно расположены по отношению к уровню поверхности земли, что в свою очередь позволяет включать их в контуры разного типа.

В этой связи отмечаем, что в силу положений пунктов 34, 40 Требований № 953:

контур наземного типа – образовывается проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне поверхности земли;

контур надземного типа – образовывается проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных выше уровня поверхности земли;

контур подземного типа – образовывается проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных ниже уровня поверхности земли.

С учетом этого, по мнению Департамента недвижимости, при определении контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в контуре такого объекта недвижимости должны учитываться проекции всех типов его конструктивных элементов.

Вместе с тем, обращаем особое внимание, что для целей, не связанных с установлением местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства посредством пространственного описания его конструктивных элементов, контур каждого типа следует формировать по внешней границе подземных, наземных и надземных конструктивных элементов соответственно.

Указанные положения Требований № 953, а также приведенные рекомендации по их реализации, по мнению Департамента недвижимости, в равной степени применимы как по отношению к зданиям, так и к сооружениям.

*Относительно различного учета стен, перегородок.*

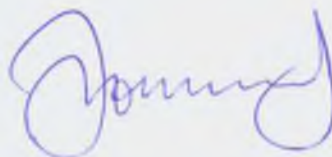
Исходя из части 10 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), сведения о помещении, за исключением сведений о площади помещения и о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

Учитывая изложенное, а также то, что площадь помещения и местоположение в пределах этажа определяются кадастровым инженером самостоятельно, он, как представляется, должен обладать соответствующими знаниями.

Пункт 20 Требований № 953, устанавливает, что в случае если, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана приводится соответствующая информация.

Таким образом, при отсутствии в документах, на основании которых осуществлена подготовка технического плана помещения, сведений о виде ограждающих конструкций помещения (стена (несущая/ненесущая), перегородка), а также при невозможности самостоятельного определения такого вида, в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана может быть приведена соответствующая информация.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин