



**АССОЦИАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА  
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

юр. адрес: 123458 г. Москва, ул. Таллинская,  
д.32, к.3, оф.10 тел./факс: 8 (499) 198-70-00, 8 (495)  
518 -93-19/20  
e-mail: ki-rf@ya.ru; сайт: ki-rf.ru

Исх. № 42/22-12-01 от 25.01.2022 г.

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

Руководителю  
Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии

О.А. Скуфинскому

[vorobieva\\_sn@rosreestr.ru](mailto:vorobieva_sn@rosreestr.ru)  
[rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru)

*О замечаниях к проекту Приказа  
о техническом плане*

Уважаемый Олег Александрович!

Ассоциация «Национальная палата кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация), рассмотрев в рамках общественного обсуждения проект приказа Росреестра «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений» (далее – Проект)» (далее – Проект), размещенный на федеральном портале проектов нормативных правовых актов, представляет следующие замечания и предложения к его содержанию:

**Общие замечания к Приказу**

1. Проектом приказа предусмотрено его вступление в силу с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее - Приказ № 953).

Поскольку Проект предусматривает утверждение совершенно иной формы технического плана и новых требований к его подготовке, составу содержащихся в нем сведений, в условиях неопределенности по времени действия указанных нормативно-правовых актов и отсутствия переходного периода, полагаем, что значительно увеличатся риски, связанные с отказом в осуществлении государственного кадастрового учета по причине несоответствия ранее подготовленных технических планов новой форме, в случае, если они несвоевременно были поданы в уполномоченный орган или было принято решение о приостановлении в связи с необходимостью доработки технического плана.

В связи с изложенным, представляется необходимым включить в Проект приказа положения относительно сроков, в течение которых технические планы, изготовленные ранее по форме, утвержденной Приказом № 953, могут быть представлены в орган регистрации прав (например, в течение 9 месяцев с момента вступления в силу новых требований).

2. Проект предусматривает увеличение объема проводимых в рамках кадастровой деятельности работ, в том числе за счёт введения декларативно-обязательной:

- необходимости координирования не только ограждающих конструкций здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (как предусмотрено в действующих

требованиях), но и всех строительных конструкций (фундамент, крыльца, пандусы, приямки, наружные спуски в подвал, рампы, отмостки, наружные лестницы (включая эвакуационные), колонны, арки, галереи, консоли, балконы, колодцы, опоры линий электропередачи и т.д.) (п.35 Приложения №2);

- необходимости координирования крыши с карнизным свесом (выступ крыши от стены здания, сооружения) (п.35 Приложения №2);

- необходимости координирования всех этажей в пределах контура одного типа, если их проекции не совпадают между собой (п. 35, 44 Приложения №2);

- необходимости проведения строительно-монтажных работ по установке системы специальных меток в помещениях, где расположены машино-места (п.38 Приложения №2).

Ассоциация просит пояснить цель введения новых требований. Технический план является документом, содержащим сведения об объекте недвижимости, необходимые для его государственного кадастрового учета и внесения сведений о нем в ЕГРН. Сведения, получаемые в результате проведения кадастровым инженером отраженных в Проекте дополнительных работ, не предусмотрены для внесения в ЕГРН. Не подтверждаются они и в международной практике описания объектов недвижимости для учетных целей (см. международные стандарты измерений объектов различного назначения, размещенных на сайте <https://ipmsc.org/standards/> ).

Очевидно, что вводимые требования приведут к удорожанию стоимости кадастровых работ, увеличению сроков подготовки технических планов (что повлияет на невозможность сокращения сроков подготовки технических планов в соответствии с Распоряжением Правительства РФ от 31.01.2017 №147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации»), при этом их введение не оказывает влияния на защиту прав собственников недвижимости, не влияет на налоговую базу, отсутствуют видимые результаты для государственного ресурса в части проведения таких доправок, такие сведения не являются предметом правовой экспертизы регистраторов, в связи с чем неясна цель проведения таких работ. Обязательность включения в контур здания, сооружения крылец (без ограждающих конструкций как было ранее), пандусов, рамп, металлических эвакуационных лестниц, которые являются отдельными легкоборными конструкциями, и могут по усмотрению правообладателя или, например, в соответствии с противопожарными требованиями менять свою конфигурацию и местоположение, приведет к необходимости постоянного внесения изменений в сведения ЕГРН об их местоположении и, как следствие, будет способствовать дополнительной финансовой нагрузке на правообладателей. Отмостки частью здания и сооружения не являются, зачастую заканчиваются сооружением конструкций водосбора и отведения или переходят в замощение участка, что при необходимости координирования отмостки вызовет еще больше вопросов в рамках реализации требований проектируемого пункта.

Кроме того, требованиями к техническому плану предусмотрена возможность подготовки технического плана для описания объекта недвижимости в 3-D пространстве по желанию заказчика кадастровых работ. Введение дополнительных декларативно-обязательных работ в части необходимости координирования различных этажей здания, сооружения в случае несовпадения их проекций, фактически по своему содержанию приближающихся к измерениям в 3-D пространстве, также приводят к увеличению финансовой нагрузки на граждан и иных заказчиков кадастровых работ, при этом цель таких введений является неясной.

В связи с изложенным, Ассоциация настаивает, что указанные дополнительные работы должны проводиться **только по желанию заказчика кадастровых работ**. Контур здания, сооружения и объекта незавершенного строительства по общему правилу должен описываться тремя контурами (наземным, подземным и надземным) по проекциям максимально выступающих их ограждающих конструкций. Если контура совпадают, то должен указываться один.

По вопросу специальных меток Ассоциацией также ранее направлялись в Росреестр предложения о более дешевых и просто реализуемых методах указания местоположений машино-мест относительно границ помещений, внутри которых они расположены, не

требующих создания системы специальных меток, например, путем указания расстояний по перпендикуляру до близлежащей стены или колонны.

### Приложение №1 к Проекту

3. В разделе «Описание местоположения объекта недвижимости» и в разделе «Сведения о части (частях) объекта недвижимости» в реквизитах 1.1 и 1.3 строку «Зона № \_\_\_\_\_» необходимо заменить на строку: «Система координат \_\_\_\_\_ Зона № \_\_\_\_\_», поскольку требуется отражение системы координат, в которой представлены координаты объекта недвижимости.

4. В реквизите «2.2 Сведения о координатах специальных меток (при наличии)» в наименовании графы 4 необходимо исключить слова «характерных точек контура».

5. В разделе «Характеристики объекта недвижимости» отсутствует характеристика «Погрешность (СКП) площади», предусмотренная положениями Приказа Росреестра №П/0393. Данную характеристику необходимо включить, прописав в требованиях **исключительные случаи, когда требуется ее вычисление.**

Ассоциация обращает внимание, что отсутствует необходимость вычисления СКП во всех случаях подготовки технических планов, в том числе в связи с необоснованными трудозатратами кадастровых инженеров на ее вычисление. Однако данную характеристику можно указывать в случаях, когда ее расчет предусмотрен договором подряда на выполнение кадастровых работ, либо когда исправляется, обосновывается наличие реестровой ошибки в площади объекта недвижимости. Такие случаи необходимо указать в пункте 51 Приложения №2:

«Если договором подряда предусмотрено проведение оценки точности определения (вычисления) площади здания, сооружения, помещения или машино-места, площади застройки сооружения, то в графе «\_\_\_» раздела «\_\_\_» указываются формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения площади объекта недвижимости с подставленными в них значениями и результатом вычислений.

Оценка точности определения (вычисления) площади здания, сооружения, помещения или машино-места, площади застройки сооружения также проводится при проведении кадастровых работ по исправлению реестровой ошибки в площади указанных объектов недвижимости.»

6. В раздел «Характеристики объекта недвижимости» включена строка 31 (Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав производственно-технического комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)). Вместе с тем, Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не предусмотрена подготовка технического плана на ПТК. Предлагаем строку 31 (с учетом положений подпункта 27 пункта 51 Приложения №2) изложить в следующей редакции:

«Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь (включаемых и (или) исключаемых из его состава)».

### Приложения №2 к Проекту

7. С учетом частоты изменения законодательства, в том числе внесения изменений в 218-ФЗ (15 федеральных законов, содержащих поправки к 218-ФЗ, только за 2021 год, 70 федеральных законов за весь период действия закона), при этом проблематичностью внесения изменений в подзаконные акты, в том числе обусловленные сложностью замены XML-схем, представляется нецелесообразным указание конкретных учетно-регистрационных процедур, условий образования или создания объектов недвижимости, а также других частных случаев, в виде закрытого перечня случаев подготовки технического плана. Кроме того, невозможно перечислить все случаи подготовки технического плана не только в связи с регулярным изменением законодательства, но и в связи с тем, что на практике существует множество неурегулированных законом случаев, разрешение которых происходит в судебном порядке. Изменение границ в результате перепланировки помещений в нежилых зданиях также оказываются вне перечня случаев возможности подготовки технического плана, перечисленных в пункте 1. В соответствии с ч.1, 1.1 ст.41 218-ФЗ могут образовываться объекты недвижимости

в результате раздела, объединения. Это также очень актуальные случаи подготовки технического плана, например, для сооружений. Не предусмотрены случаи изменения или уточнения характеристик ранее учтенных помещений в ЕГРН, которые по техпаспортам передавали и вносили в ЕГРН. У многих таких объектов ошибки либо неверные характеристики, которые исправляются в рамках проведения кадастровых работ. Также не прописан случай, когда в нежилом здании ставится на учет отдельное помещение, например, в целях регистрации договора аренды на него. Арендатор не обеспечивает проведение работ в отношении всех помещений. В абзаце 7 пункта 1 не предусмотрен случай перепланировки мест общего пользования в МКД, также может быть изменение характеристик в результате исправления реестровой ошибки.

В связи с изложенным абзац 1 пункта 1 необходимо изложить в следующей редакции: «В соответствии с пунктом 7.3 части 2 статьи 14, частью 1 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) подготовка технического плана осуществляется, **в том числе** для обеспечения:».

Абзац 5 пункта 1 может иметь двоякое толкование, поскольку в результате завершения строительства объекта незавершенного строительства создается (образуется) здание или сооружение, что уже поименовано в абзаце втором. Предлагается данный абзац исключить.

8. Подпункты 4-6 пункта 5 противоречат абзацу 1 пункта 5 (пункт 5 определяет разделы, подлежащие обязательному включению в технический план независимо от вида кадастровых работ, однако в подпунктах 4-6 указаны случаи, когда раздел подлежит включению).

Полагаем, подпункты 4-6 необходимо исключить из пункта 5 и «перенести» в пункты 15, 17 и 18 соответственно. Обращаем внимание, если раздел указан в Требованиях как обязательный, то в XML-схеме он обозначается как обязательный и при отсутствии указанного раздела XML-схема не формируется.

Кроме того, полагаем, что в подпункт 6 пункта 5 включена некорректная формулировка «кроме случая подготовки технического плана в отношении линейного сооружения, сооружений, для которых основной характеристикой не является площадь», т.к. на практике не редко встречаются случаи, когда основной характеристикой сооружения является протяженность, при этом у сооружения есть помещения, например, мосты, тоннели, в том числе пешеходные (надземные или подземные), внутри которых расположены помещения. Корректнее было бы указать как исключаемый случай, «линейные сооружения, сооружения, не имеющие помещений, машино-мест».

Также не учтены предусмотренные поправками 120-ФЗ случаи-исключения, когда не требуется подготовка поэтажных планов здания, сооружения (например, ч. 9.1, 14 ст. 24 218-ФЗ).

9. Пункт 7 предусматривает включение разделов «Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений» и «Схема геодезических построений» в технический план при выполнении геодезических измерений в случае определения координат характерных точек границ помещений и (или) специальных меток с целью описания местоположения границ машино-места на этаже здания или сооружения.

Согласно части 6.2 статьи 24 218-ФЗ 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. Частью 6.3 установлено, что **по желанию** заказчика кадастровых работ могут быть дополнительно определены координаты специальных меток. По желанию обладателя права на машино-место характерные точки границ машино-места могут быть дополнительно закреплены специальными метками на поверхности пола.

Напрямую от геодезических пунктов работы по определению координат помещений и

машино-мест не проводятся. Когда это требуется, реализация происходит путем дополнительных измерений от координат характерных точек здания или сооружения, зная толщину стен и углы можно вычислить координаты внутренних помещений. Кроме того, существуют проблемы с правовым регулированием специальных меток. В связи с изложенным, требуется исключить слова «а также в случае определения координат характерных точек границ помещений и (или) специальных меток с целью описания местоположения границ машино-места на этаже здания или сооружения».

10. Пункт 9 предусматривает включение в раздел «Описание местоположения объекта недвижимости» сведений в отношении объектов капитального строительства, к которым могут относиться и строения (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса), однако внесение в ЕГРН сведений о таком виде объекта не предусмотрено, что также подтверждается содержанием абзаца 1 пункта 10, где ОКСы не упоминаются. Также ОКСы упоминаются в пункте 16. В связи с чем возникает неоднозначное трактование указанного пункта.

11. В связи с обстоятельствами, изложенными в пункте 7 настоящего Письма, поскольку в 218-ФЗ нет требований и условий образования помещения и машино-места исходя из наличия зарегистрированных прав, соответственно подзаконный акт вводит дополнительные ограничения на проведения работ. В связи с чем в абзаце втором пункта 10 после слов машино-мест необходимо указать «когда объектом кадастровых работ выступает исключительно такой объект недвижимости», остальные слова исключить.

В абзаце третьем пункта 10 необходимо предусмотреть возможность указания в разделе «Характеристики объекта недвижимости» кадастровых номеров земельного участка и кадастрового квартала, в том числе если при выполнении работ было выявлено, что в ЕГРН содержатся неверные сведения о данных номерах.

12. В первом абзаце пункта 11 исключить слова «права, на которые зарегистрированы, а также помещений, указанных в части 15 статьи 70 Федерального закона № 218-ФЗ». Невозможно предусмотреть все случаи, когда необходимо подготовить технический план, в том числе и для предоставления в судебные органы. Данная формулировка ограничивает субъектов правоотношений в подготовке технического плана в отношении любого помещения, если в отношении такого помещения права не зарегистрированы, но документы имеются (ч.1 ст. 69 №218-ФЗ), права, возникшие в силу федерального закона. Кроме того, в №218-ФЗ нет требований и условий создания (образования) помещений и машино-мест исходя из наличия зарегистрированных прав, соответственно подзаконный акт вводит дополнительные ограничения на проведения работ, что недопустимо.

Аналогичное замечание и предложение относится ко второму абзацу пункта 10, который фактически не предусматривает подготовку технического плана, например, на основании решения суда о признании права на объект недвижимости, в том числе в случае узаконивания перепланировки помещений.

13. Поскольку координаты помещения машино-места можно вычислять путем линейно-угловых промеров от координат здания или сооружения, тогда раздел о пунктах в части заполнения сведений о пунктах заполнять не надо. В связи с изложенным абзац 2 пункта 12 необходимо изложить в следующей редакции:

«В случае если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места дополнительно установлено путем определения координат специальных меток и (или) путем определения координат одной или нескольких характерных точек границ помещения, в котором расположены машино-места, **и были проведены геодезические измерения от пунктов государственной геодезической сети или геодезической сети специального назначения**, в технический план машино-места включаются также разделы «Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений», «Схема геодезических построений».».

14. Пункт 13 не предусматривает случаи, когда технический план готовится в связи с изменением сведений ЕГРН о части объекта недвижимости.

15. Пункт 14 устанавливает случаи, когда технический план в обязательном порядке содержит сведения обо всех помещениях и машино-местах, расположенных в здании и

сооружении, при этом не учтены положения части 2.1 статьи 70 218-ФЗ.

В связи с изложенным, абзац 1 пункта 14 изложить в следующей редакции: «Раздел «Характеристики всех помещений, машино-мест в здании, сооружении» включается в технический план здания, сооружения в случаях, установленных частями 3, 3.1, 4, 6, 6.1, 17 статьи 40, частями 2.1, 16 статьи 70 Федерального закона № 218-ФЗ:» и добавить соответствующий абзац (случай, указанный в части 2.1. ст.70).

В пункте 3 и 14 раздел технического плана поименован как «характеристики всех помещений, машино-мест в здании, сооружении», что не соответствует форме технического плана, где в наименовании раздела отсутствует слово «всех»;

16. В абзаце втором пункта 18 требуется исключить слова «, и содержание указанных планов не изменилось», как несоответствующие требованиям законодательства. Данное условие отсутствует в части 14 статьи 24 218-ФЗ. В противном случае также идет в противоречие с установленным требованием в части 9.1 статьи 24 218-ФЗ.

Поскольку подготовка технического плана может проводиться на основании решения суда, необходима в случае образования помещений, машино-мест, в отношении объектов, права на которые возникают в силу федерального закона, нельзя ограничивать подготовку технического плана только в отношении объектов, права на которые зарегистрированы в ЕГРН. В связи с изложенным, в третьем абзаце пункта 18 необходимо исключить слова «права, на которые зарегистрированы в ЕГРН, или в случае, указанном в части 15 статьи 70 Федерального закона № 218-ФЗ».

Абзац 4 пункта 18 не учитывает особенности реконструкции МКД, когда могут изменяться характеристики некоторых, но не всех помещений в здании. Согласно ч.6 ст.40 218-ФЗ в случае реконструкции описываются только измененные части. Также может быть и ситуация с реконструкцией в МКД. Часть 15 статьи 24 218-ФЗ содержит похожую, но иную формулировку, предусматривающую возможность в случае реконструкции, например, изменения только необходимых сведений: «15. Технический план многоквартирного дома в обязательном порядке содержит также полученную по результатам кадастровых работ информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.».

Поэтому случаи применения последнего абзаца пункта 18 требуется уточнить.

17. Абзац 2 пункта 19 предусматривает необходимость исключения из состава помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, подъездов, лестничных клеток или площадок, лифтовых шахт, каналов для инженерных коммуникаций и иных подобных частей и элементов здания.

Нормы в представленной редакции несут в себе серьезные экономические и правовые последствия для собственников многоквартирных домов. Так, в результате отсутствия в ЕГРН достоверных и полных характеристик о местах общего пользования в многоквартирных домах собственники помещений не смогут распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме в установленном законом порядке, возникнут проблемы с реализацией, защитой прав собственников, содержанием и обслуживанием общего имущества. Собственники будут вынуждены нести двойные финансовые расходы на подготовку документации, содержащей описание и подсчет площади помещений, составляющих общее имущество в МКД.

Изложенный подход приводит к уменьшению размера общего имущества в многоквартирном доме. Кроме того, в сложившейся ситуации были идентифицированы «серые» схемы, связанные с возможностью формирования помещений под коммерческие цели из состава общего имущества по решению собственников в случае отсутствия полноценных сведений о последнем в ЕГРН.

Поэтому предлагаем абзац 2 пункта 19 изложить в следующей редакции: Нежилое помещение в здании или сооружении, **не относящееся к общему имуществу собственников**, должно быть обособлено от других помещений и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота. При внесении в технический план сведений

о нежилых помещениях, **не относящихся к общему имуществу собственников помещений, в их состав не подлежат включению:** «подъезд», лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания), а также сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом), расположенном в многоквартирном доме или ином здании.

18. В пункте 20 следует предусмотреть возможность подготовки технического плана в виде одного документа при одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости (объектов недвижимости) на основании решения суда, вступившего в законную силу.

Начиная со второго предложения второго абзаца пункта 20 непонятно по какому принципу здесь указаны разделы: с одной стороны, их включение в состав ТП зависит от вида объекта недвижимости, однако они в отношении ряда разделов не поименовываются (например, Чертеж, Описание местоположения и т.д.), с другой стороны ниже указывается, что Чертеж оформляется в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства. Таким образом, необходимо уточнить в разделах, наличие которых зависит от вида объекта кадастровых работ, в отношении каких объектов они применяются (как в случае с Чертежом). В противном случае, данные предложения воспринимаются как содержащие обязательные разделы технического плана без привязки к видам и объектам работ.

19. Пункт 21 устанавливает перечень документов, содержащих сведения ЕГРН, на основании которых готовится технический план. В частности, для объектов, расположенных в границах нескольких земельных участков, предусмотрена необходимость одновременного использования сведений ЕГРН в виде кадастровых выписок на земельные участки и КПП. Следует отметить, что для целей проведения кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, объем требуемых для проведения работ сведений о земельных участках идентичный в выписках, и КПП (фактически необходимы только сведения о местоположении границ земельных участков, в случае протяженных объектов – также границы единиц кадастрового деления). В случае протяженного линейного сооружения КПП также является базовым документом, содержащим общие сведения обо всех земельных участках и нецелесообразно использовать одновременно и выписки, и КПП – двойная финансовая нагрузка на заказчиков кадастровых работ. Кроме того, на линейные сооружения необходимо отображение, например, границ квартала, а они есть только в КПП. А также, перечень линейных сооружений достаточно большой, под строительство которых не требуется оформление земельных участков, подтверждением того, что земельные участки отсутствуют, может быть только КПП.

Кроме того, пункт 21 предусматривает обязательное использование сведений ЕГРН о расположенных в объекте недвижимости других объектах. Между тем, существуют случаи-исключения, когда технический план готовится исключительно в целях координирования здания, сооружения, и использование в данном случае выписок из ЕГРН о расположенных внутри них помещений, машино-мест не требуется.

В связи с изложенным, в первый абзац пункта 21 необходимо изложить в следующей редакции:

«Технический план объекта недвижимости составляется на основе сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, об объектах недвижимости, входящих в его состав (для единого недвижимого комплекса) или расположенных в нем **(при необходимости)**, а также о земельном участке (земельных участках), в границах которого (которых) расположен соответствующий объект недвижимости, – выписка из ЕГРН о таком объекте недвижимости, о земельном участке. Если объект недвижимости расположен в границах нескольких земельных участков, при подготовке технического плана используются выписки из ЕГРН обо всех земельных участках, в границах которых расположен соответствующий объект недвижимости **и (или)** кадастровый план территории (кадастровые планы территорий), в границах которого (которых) расположен объект недвижимости (например, линейное сооружение).»

Корреспондирующие нормы об отсутствии необходимости использования выписок из

ЕГРН о расположенных внутри здания, сооружения помещений, машино-мест необходимо предусмотреть в пункте 21.8

20. Предложение во втором абзаце пункта 21 не закончено.

21. Пункт 21.2 содержит перечень документов-оснований для отражения сведений о сооружении в техническом плане. Такие характеристики как протяженность, глубина, высота, объем у сооружения указываются в техническом плане из документов, на основании которого подготавливается такой план. В компетенцию кадастрового инженера не входит определение фактических значений таких характеристик. Однако фактическое значение основной характеристики построенного сооружения не редко не совпадает с проектной характеристикой, при этом фактическая характеристика указывается только в документе, подтверждающем техническую приемку объекта в эксплуатацию. Кроме того, есть такие сооружения, которые строятся по типовой проектной документации (например, скважины (разведывательные и добывающие), мачты связи и т.п.), из которой невозможно взять основную характеристику (высоту, глубину), т.к. там она указана ориентировочно, т.е. не для конкретного объекта. Фактическая же высота, глубина конкретного объекта указывается в Акте технической приемки объекта в эксплуатацию и именно только из этого документа имеется возможность взять реальную характеристику сооружения (протяженность, высота, глубина).

В связи с изложенным, пункт 21.2 необходимо дополнить следующими словами: «, и (или) на основании документа, подтверждающего техническую приемку объекта в эксплуатацию (в случае, если для строительства, реконструкции сооружения в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на его строительство, реконструкцию)».

22. В пункте 21.7 после слова «земельного» необходимо добавить слово «участка».

23. Пункт 21.9 необходимо дополнить возможным случаем использования Декларации для подготовки технического плана, когда произошла безвозвратная потеря, уничтожение (например, в результате пожара, наводнения, истечения срока хранения документации в архиве и т.п.) и иные случаи отсутствия документации на объекты недвижимости, факты которых подтверждены соответствующими письмами органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных организаций, осуществляющих хранение проектной и разрешительной документации, сопровождающих строительство и ввод в эксплуатацию зданий, сооружений, ПТК, ЕНК и объектов незавершенного строительства.

24. Пункты 21.1 – 21.23 предусматривают документы-основания для подготовки технического плана. При этом четко не регламентировано, что в случае подготовки технического плана в отношении гаража, возведенного до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (пункты 21.16, 21,14), требуется подготовка декларации. Однако в пункте 32 Приложения №2 к проекту Приказа Росреестра «Об утверждении формы декларации об объектах недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» подготовка декларации в отношении такого объекта недвижимости предусмотрена. В связи с изложенным первое предложение пункта 21.16 Проекта требуется дополнить слова «и Декларации». В пункте 21.14 добавить ссылку на пункт 21.16.

Аналогичное замечание в отношении жилого дома, возведенного до 14 мая 1998 года, и расположенного на земельном участке, который находится в государственной или муниципальной собственности, и не предоставленного в пользование гражданину, использующему указанный жилой дом для постоянного проживания (пункт 21.15 Проекта). В связи с изложенным первое предложение пункта 21.15 Проекта требуется дополнить слова «и Декларации». В пункте 21.14 добавить ссылку на пункт 21.15.

Кроме того, обращаем внимание на необходимость внесения корреспондирующих изменений в пункт 32 Приложения №2 проекта приказа Росреестра «Об утверждении формы декларации об объектах недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»:

«При составлении Декларации в отношении жилого дома, возведенного до 14 мая 1998 года, и расположенного на земельном участке, который находится в государственной или муниципальной собственности, и не предоставлен в пользование гражданину, использующему



указанный жилой дом для постоянного проживания, в случаях, установленных статьей 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ, Декларация составляется гражданином, использующим такой жилой дом. В данном случае допускается указание в реквизите 7 «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на земельный участок (земельные участки), на котором (которых) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства» Декларации реквизитов решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка и (или) иных документов, указанных в статье 3.8 Федерального закона № 137-ФЗ».

25. В перечне подпунктов пункта 21 необходимо добавить случай, предусмотренный частью 6 статьи 71 218-ФЗ:

При подготовке технического плана в отношении линейного объекта, введенного в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 13 июля 2015 года N 252-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", сведения о таком объекте указываются в данном техническом плане на основании проектной документации и (или) исполнительной документации, ведение которой предусмотрено [частью 6 статьи 52](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации. В этом случае несоответствие параметров линейного объекта, указанных в проектной документации и (или) исполнительной документации и в разрешении на ввод в эксплуатацию этого линейного объекта, не является препятствием для подготовки технического плана.

26. Во втором абзаце пункта 23.4 исключить слова: «При изготовлении электронного образа документа используется монохромный режим с разрешением не менее 300 dpi». В противном случае будет неоднозначность какой документ в черно-белом режиме сканировать, а какой в цветном. В конечном итоге данная норма будет причиной многочисленных решений о приостановлении в учете и регистрации.

27. С учетом распространенной практики и востребованности представления технических планов на бумажном носителе в судебные органы (для признания права на объект недвижимости, установления его местоположения, узаконивания перепланировки и т.д.), в том числе в целях последующего государственного кадастрового учета и регистрации прав, предлагаем рассмотреть возможность пункт 25 изложить в следующей редакции: «Если договором подряда предусмотрена подготовка технического плана, в том числе на бумажном носителе (**например, для представления в судебные органы**), то технический план подготавливается дополнительно в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план; незаполненные реквизиты разделов текстовой части технического плана в форме документа на бумажном носителе не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак «-» (прочерк)».

28. Поскольку подготовка технического плана может осуществляться на основании решения суда, то абзац 5 пункта 27 необходимо изложить в следующей редакции: «образованием \_\_\_\_\_ (указывается количество) объектов недвижимости, расположенных: \_\_\_\_\_ (указывается адрес (при наличии) или местоположение объектов недвижимости) в результате \_\_\_\_\_ (указывается способ преобразования) исходного объекта недвижимости (исходных объектов недвижимости) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) в результате реконструкции объекта (объектов) недвижимости либо на основании иных документов согласно **пунктам 4, 16** части 8 статьи 41 Федерального закона № 218: \_\_\_\_\_».

Поскольку подготовка технического плана может осуществляться в случае образования помещений и в нежилых зданиях абзац 6 пункта 27 целесообразно изложить в следующей редакции:

«образованием \_\_\_\_\_ (указывается количество) помещений (машино-мест), расположенных: \_\_\_\_\_ (указывается адрес (при наличии) или местоположение объектов недвижимости) в результате \_\_\_\_\_ (указывается способ преобразования помещений: **например**, перепланировка помещений в многоквартирном доме, изменение границ помещений, раздел, объединение помещений в многоквартирном доме) исходного объекта недвижимости (исходных объектов недвижимости)

с кадастровым номером (кадастровыми номерами) \_\_\_\_\_;».

Пункт 27 дополнить абзацем следующего содержания:

«изменением сведений о (указывается характеристика) (указывается вид объекта недвижимости в соответствующем падеже) с кадастровым номером: в связи с произведенной перепланировкой и(или) переоборудованием;».

29. Второй абзац пункта 30 устанавливает требования к заполнению графы «б» «Иные сведения» таблицы «Перечень документов, использованных при подготовке технического плана» в отношении документов, включенных в Приложение в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF А или в виде электронных документов. Данная норма уместна в требованиях к XML-схеме, но не в общих требованиях к техническому плану, т.к. реализовать данную норму для технического плана, подготовленного в форме бумажного документа невозможно. В связи с чем рассматриваемый абзац необходимо исключить либо указать, что он распространяет свое действие на технические планы, подготовленные в электронном виде.

30. В подпункте 1 пункта 31 слова «границ земельных участков» заменить на слова «контура объекта недвижимости».

31. Для многих объектов капитального строительства, в том числе линейных, не требуется предоставление земельных участков, или земельные участки под объектом не сформированы, в связи с чем в первом абзаце пункта 35 требуется исключить слова «в границах земельного участка (ов)». После слова «замкнутую» необходимо добавить слово «разомкнутую», так как у сооружения конструктивные элементы могут быть и в виде разомкнутой линии.

32. Во втором абзаце пункта 35 между первым и вторым предложением целесообразно включить текст следующего содержания:

«В зависимости от расположения конструктивных элементов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства по отношению к уровню поверхности земли, такие элементы включаются в контуры разного типа».

Полагаем, необходимо включить данное предложение для конкретики. Поскольку из практики следует, регистраторы настаивают, что контур должен быть один, но отображен разными условными обозначениями.

33. Во втором абзаце пункта 35 необходимо исключить последнее предложение: «При наличии крыши с карнизным свесом (выступ крыши от стены здания, сооружения) у здания, сооружения, имеющего форму призмы с параллельными вертикальными гранями, без выступающих конструктивных элементов (балконов, консолей и т.п.), в том числе если не имеется подземных этажей, проекция такой крыши включается в контур здания, сооружения в виде контура надземного типа и отображается на Чертеже».

Введение данной нормы приведет к удорожанию стоимости кадастровых работ ввиду необходимости проведения дополнительных работ по координированию крыши. При высотных зданиях данную норму невозможно реализовать на практике (определить координаты свеса). Кроме того, свес чаще всего бывает незначительный и определение отдельного контура представляется нецелесообразным. Также не понятна в данном предложении связь между подземным контуром и крышей.

34. Поскольку определение местоположение границ контура объекта недвижимости является исключительной компетенцией кадастрового инженера и не подлежит правовой проверке регистраторами в соответствии со ч. 8-9.1, ст. 26 218-ФЗ, в пункт 35 необходимо добавить предложение: «Требования настоящего пункта не являются предметом правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав».

35. В пункте 35 в части определения контуров необходимо внести поправки согласно пункту 2 настоящего письма (вместо конструктивных элементов предусмотреть включение в контур ограждающих конструкций, предусмотреть определение контура здания в соответствии с тремя типами контуров по проекциям максимально выступающих их элементов и частей, все дополнительные работы по включению в контур строительных конструкций, крыш со свесом,

проекций всех этажей, не совпадающих между собой, – только по желанию заказчика работ, если это предусмотрено договором подряда).

36. Поскольку технический план на помещение может быть подготовлен на основании технического паспорта, декларации, выписки из ЕГРН, содержащей план этажа, в пункте 37 необходимо исключить слова «в соответствии с проектной документацией здания, сооружения (при ее наличии) или проектом перепланировки помещения в многоквартирном доме».

Также требуется уточнить на уровне требований включаются ли в границы помещения балконы, лоджии, террасы, поскольку по норме в представленной редакции возникает множество вопросов у собственников квартир (помещений) и, следовательно, у кадастровых инженеров и регистраторов. В площадь квартиры (помещения) площади балконов, лоджий, террас не включаются, однако данные конструктивные элементы являются предметом гражданского оборота недвижимости в составе квартир (помещений). В связи с чем многие собственники обращаются с вопросом относительно необходимости включения в контур помещения балконов, лоджий.

37. Во втором предложении абзаца 1 пункта 38 ссылку на Приложение №1 необходимо заменить на Приложение №2.

Поскольку в графической части технического плана предусмотрено указание расстояний между характерными точками машино-места, поскольку характерные точки одного машино-места являются характерными точками смежного машино-места, принимая во внимание, что специальные метки должны находиться в зоне видимости от машино-места, то требование об указании расстояний от каждой характерной точки границы машино-места до не менее двух находящихся в прямой видимости от машино-места специальных меток приведет к перегрузке и нечитабельности Плана. По аналогии со «Схемой геодезических построений» для идентификации местоположения машино-места достаточно указания расстояния от двух характерных точек машино-места до двух специальных меток. В связи с чем требуется изменение предложения 3 абзаца 1 пункта 38.

Пункт 38 предусматривает обязанность кадастрового инженера по установлению (закреплению) специальных меток. Важно отметить, что установление специальных долговременных меток действующим законодательством не предусмотрено в полномочиях кадастрового инженера. Система специальных ДОЛГОВРЕМЕННЫХ меток - это конструкция, которая должна закладываться при строительстве этажа, где расположены машино-места. Данные строительно-монтажные работы могут проводиться кадастровым инженером, только если предусмотрены договором подряда. Кроме того, Ассоциация обращает внимание, что такой подход является абсолютно нерациональным и приведет к удорожанию стоимости кадастровых работ, прежде всего, для застройщиков. Неясно зачем вводить такие технологически сложные схемы, если ВСЕГДА есть стены и колонны на этаже расположения машино-мест, от которых можно дать промеры. Необходимо учитывать возможность и целесообразность реализации тех или иных норм на практике.

Как необходимость обозначения характерных точек машино-мест, так и необходимость указания расстояния от каждой характерной точки до не менее двух специальных меток (в системе специальных меток) малоприменимо к объекту права – машино-месту, усложняет проведение кадастровых работ, а при повсеместном отсутствии системы специальных меток, налагает на застройщиков дополнительные расходы по их созданию. По опросам кадастровых инженеров, застройщиков, эксплуатирующих организаций, не выявлено ни одного достоверно подтвержденного факта наличия в здании или сооружении системы специальных меток и её маркировки. Так же не имеют массового характера споры правообладателей, связанные с некорректным определением границ машино-мест, наложением границ машино-мест, местоположение которых было определено в отсутствие в здании или сооружении системы специальных меток. Самым рациональным подходом является описание границ машино-мест путем привязки линейными размерами к строительным конструкциям, колоннам (к сетке колон) здания (сооружения).

В связи с изложенным абзац 2 пункта 38 необходимо изложить в следующей редакции:

При отсутствии в здании, сооружении (на этаже здания, сооружения) специальных меток, удовлетворяющих условиям, указанным в части 6.2 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ, необходимые для выполнения кадастровых работ специальные метки **при наличии соответствующих условий в договоре подряда на выполнение кадастровых работ могут устанавливаться (закрепляться)** в строительных конструкциях здания, сооружения кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении машино-места – объекта кадастровых работ. Местоположение специальных меток отображается на Плате здания, сооружения, Плате этажа (части этажа) здания или сооружения.

Дополнить пункт 38 абзацем следующего содержания:

«При отсутствии в здании, сооружении специальных меток при отображении границ машино-мест на соответствующем этаже здания или сооружения может указываться расстояние между характерными точками границ машино-места, а также расстояния от каждой характерной точки границы машино-места до не менее двух точек, расположенных на строительных конструкциях здания, сооружения (несущие стены, колонны, прочие конструктивные элементы). При этом расстояние до указанных строительных конструкций здания, сооружения определяется по направлению, перпендикулярном соответствующим конструктивным элементам. Расстояние до колонн, имеющих округлую форму, указывается до ее поверхности, расстояние до колонн, имеющих прямоугольную или квадратную форму указывается до ближайшего угла.»

Также необходимо внести корреспондирующие нормы в абзац 2 пункта 48, добавив предложением следующего содержания:

«При отсутствии в здании, сооружении специальных меток указывается расстояние до точек, расположенных на внутренней поверхности строительных конструкций здания, сооружения (несущие стены, колонны, прочие конструктивные элементы).»

Внести корреспондирующие нормы в 12 абзац пункта 58, изложив его в следующей редакции:

«описание внешнего вида специальных меток, если их установление проводилось кадастровым инженером в строительных конструкциях здания, сооружения при выполнении кадастровых работ в отношении машино-места – объекта кадастровых работ.»

38. С учетом значительного увеличения информации о контурах, обозначениях характерных точек в представленной редакции Проекта в отношении графической части, в целях обеспечения ее читабельности обозначение контуров предлагаем отображать в упрощенном виде: вместо 19:05:010203:45(1) достаточно указать :45(1) для идентификации объекта и его контура (пункт 39).

39. Ранее при обсуждении требований к межевому плану была совместно одобрена норма об указании значения СКП и метода определения координат в соответствии со сведениями ЕГРН (при наличии таких сведений) при использовании аналитического метода. В целях соблюдения единых методов и подходов к проведению кадастровых работ полагаем необходимым включить аналогичную норму в данный Проект:

Пункт 41 добавить абзацем следующего содержания:

«В случае, если в качестве значений координат, средней квадратической погрешности и метода определения координат характерных точек контура объекта недвижимости указаны значения, содержащиеся в ЕГРН, в графе 9 реквизита «1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости» раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» и в графе 6 реквизита «1.1. Описание местоположения части объекта недвижимости в виде контура» раздела «Сведения о части (частях) объекта недвижимости» приводится значение средней квадратической погрешности в соответствии со сведениями ЕГРН и слова «на основании сведений ЕГРН».

40. В пункте 42 слова «в графе 2» необходимо заменить на слова: «в графе 3», поскольку норма данного пункта не соответствует форме Технического плана в Приложении №1.

41. Предлагается предпоследний абзац пункта 43 перенести в пункт 42, т.к. в данном абзаце речь идет о контуре, а норма пункта 43 о точках контура. Текст пункта 42, т.к. он тоже о точках контура, необходимо перенести первым абзацем в пункт 43.

42. Во втором предложении пункта 44 предлагается заменить слово «одного» на слово «разного», т.к. приведен пример, когда все этажи совпадают с наземным этажом, но все этажи выше наземного контура, это уже надземные. Формулировка в Проекте вызывает неоднозначное трактование.

43. В первом и втором абзаце пункта 47 по тексту необходимо вставить слово «Значение», иначе предложения не логичны без существительного и не понятно, что указывается, а именно:

«В графе «10» реквизита «1.1» раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» **значение** указывается в метрах с округлением до 0,1 метра расстояние от точки пересечения проекции строительной конструкции с контуром такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (далее - Н0) до точки начала такой строительной конструкции здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в данной характерной точке контура (далее - глубина, высота или Н1). В графе «11» реквизита «1.1» раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» **значение** указывается в метрах с округлением до 0,1 метра расстояние от Н0 до точки окончания такого конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в данной характерной точке контура (далее - глубина, высота или Н2). В реквизите «1.2» раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» **значения** указываются, в метрах с округлением до 0,1 метра, глубина, высота в крайней точке конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, определяющего предельную глубину, высоту такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.»

44. В пункте 50 предлагается убрать ссылку на подпункт 3 пункта 51, поскольку в данном случае речь идет о внесении изменений в ЕГРН, что подразумевает наличие кадастрового номера у изменяемого объекта недвижимости. В связи с чем указание ранее присвоенных номеров не требуется.

45. Поскольку нередко на практике случаи, когда ранее учтенные объекты недвижимости были внесены в ЕГРН в неверные кадастровые кварталы, подпункт 4 пункта 51 предлагаем изложить в следующей редакции:

«4) номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в границах которого (которых) **фактически** расположен объект недвижимости;»

46. Поскольку действующим законодательством предусмотрены случаи-исключения, когда в ЕГРН могут быть внесены сведения о помещении, машино-месте, в условиях отсутствия сведений о родительском объекте, в подпункте 5 пункта 51 абзац 3 предлагается изложить в следующей редакции:

«кадастровый номер здания, в котором расположено помещение, машино-место (за исключением случая, установленного частью 15 статьи 70 Федерального закона № 218-ФЗ);».

Последний абзац предлагается изложить в следующей редакции:

«кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната (комнаты) (при наличии в ЕГРН сведений о такой квартире)».

47. В подпункте 7 пункта 51 пропущено слово «числе»: «адрес здания, сооружения, (...) предоставленных оператором федеральной информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра (в разделе «Исходные данные» указываются сведения (реквизиты) о выписке из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации, в том **числе** полученной в электронном виде).

В первом абзаце подпункта 7 пункта 51 исключить слова «... (в разделе «Исходные данные» указываются сведения (реквизиты) о выписке из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации, в том полученной в электронном виде)». Данная норма указана в последнем абзаце подпункта 7 пункта 51.

48. Ввиду отсутствия четкого регулирования порядка присвоения и изменения вида разрешенного использования здания, сооружения, помещений, в подпункте 9 пункта 51, подпункте 10 пункта 53 необходимо предусмотреть в каких случаях указывается вид разрешенного использования, на основании каких документов данная характеристика вносится в технический план.

49. В подпункте 10 пункта 51 необходимо предусмотреть также указание наименования объекта на основании Декларации, поскольку данное предложение особенно актуально для бытовой недвижимости (баня, сарай и т.д.).

50. В подпункте 12 пункта 51 после слова «Декларацией» необходимо добавить слова «и иных документов, на основании которых подготавливается технический план», т.к. технический план может подготавливаться на основании технического паспорта, акта ввода и Акта технической приемки.

51. Подпункт 13 пункта 51 изложить в следующей редакции:

«год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение» заполняется в случае, если технический план подготовлен на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Полагаем невозможно указать данную характеристику, если технический план подготавливается для ввода объекта в эксплуатацию, соответственно, кадастровые инженеры не могут знать, когда объект будет введен в эксплуатацию. Данная характеристика должна вноситься в ЕГРН на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а не на основании технического плана.

52. Подпункт 16 пункта 51 необходимо изложить в следующей редакции:

«площадь здания, сооружения (если основной характеристикой сооружения является площадь **или площадь застройки**), помещения, машино-места (в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. м.);», поскольку у сооружений основной характеристикой может быть площадь застройки;

53. Поскольку сведения о площади сооружения раскрываются в подпункте 16, из подпункта 17 необходимо исключить абзац «площадь, площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра;». Более того, данная характеристика определяется кадастровым инженером, а не на основании документов.

54. Подпункт 21 пункта 51 необходимо привести в соответствии с пунктом 23 части 4 статьи 8 218-ФЗ, согласно которой вид жилого помещения указывается не «комната (в квартире)», а «комната». Аналогичное замечание касается подпункта 9 пункта 53.

55. Содержание пункта 53 не соответствует форме технического плана, т.к. отсутствует информация относительно строки 14 раздела «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» технического плана. Полагаем необходимым пункт 53 дополнить подпунктом 15:

«сведения о включении помещения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (указываются по правилам, предусмотренным подпунктом 26 пункта 51 Требований).

56. Пункт 58 устанавливает случаи, когда необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ в разделе «Заключение кадастрового инженера». При этом предусмотрено обязательное обоснование полученных значений площадей, результаты необходимых измерений и расчетов для этого, а также о полученных контурах объектов недвижимости. Важно отметить, что определение данных характеристик находится в исключительной компетенции кадастрового инженера, проверка их значений в полномочия регистратора прав не входит, порядок подсчета площадей определен Приказом Росреестра от №П/0393 от 23.10.2020, а порядок отображения контуров в техническом плане определен пунктами 35-36 Проекта. Сведения о контурах отображаются специальными условными знаками в графической части технического плана (п. 65 Проекта), и описываются в текстовой части перечнем характерных точек и значением соответствующих им координат (п. 39-40, 43-44.2 Проекта). В связи с чем, необходимость дублирования информации о контурах и площади в разделе «Заключение кадастрового инженера» во-первых приведет к наличию повторной, избыточной информации, во-вторых не повлияет на достоверность вносимых в ЕГРН сведений, в-третьих приведет к еще большим причинам для приостановлений в учете, поскольку содержит новый перечень оснований для субъективной оценки при выполнении проверки, проводимой регистраторами.

57. В связи с изложенным:

- абзац 7 пункта 58 необходимо изложить в следующей редакции:

«обоснование значения площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, иной характеристики объекта недвижимости, определение которой осуществлено кадастровым инженером, результаты необходимых измерений и расчетов (**при необходимости**)».

- Десятый абзац изложить в следующей редакции (орфография): «о внесении изменений в рабочую документацию, **которая признана** частью проектной документации».

Вместе с тем, полагаем, изменения рабочей документации не могут быть признаны частью проектной документации, т.к. сама рабочая документация признается частью проектной документацией, поэтому приведенная формулировка в Проекте некорректна.

- Последние три абзаца пункта 58 исключить.

Также требуется исключить абзац 6 пункта 58, поскольку причины отсутствия информации о дате обследования и состоянии пунктов указаны в последнем абзаце пункта 31. Таким образом, указание кадастровым инженером в разделе «Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений» использования сети дифференциальных геодезических станций и будет причиной отсутствия информации об обследовании и состоянии пунктов. В противном случае, возникает дублирование информации, увеличивающей причины для приостановления учета.

58. Пункт 59 требует корректировки ввиду следующих причин. Предусмотрено, что в графической части воспроизводятся сведения из документов, на основании которых подготавливается технический план. Однако раздел «Схема геодезических построений», являющийся разделом графической части технического плана, не предусматривает воспроизведения сведений из документов, указанных в первом абзаце пункта 59, и готовится по результатам проведенных геодезических измерений. Кроме того, в части сведений ЕГРН указана только выписка о земельном участке, но может быть использована и выписка на иные объекты недвижимости, являющиеся объектом кадастровых работ, и КПП.

В связи с изложенным, первый абзац пункта 59 требуется изложить в следующей редакции:

«В графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства **могут** воспроизводиться сведения выписки из ЕГРН о земельном участке (земельных участках) **или ином объекте недвижимости, сведений кадастрового плана территорий**, поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации, а также указывается местоположение такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка (земельных участков), сведения о котором (которых) указаны в разделе «Исходные данные».».

59. В пункте 61 после слов «при условии отражения информации о них в условных» слово «знаков» заменить на слово «обозначениях». Проектная формулировка в данном пункте противоречит форме графической части технического плана.

60. Во втором абзаце пункта 62 слова «границ земельного участка» требуется заменить на слова «контура объекта недвижимости», слова «объекта капитального строительства» заменить на слова «здания, сооружения, объекта незавершенного строительства».

В третьем абзаце слово «границ» заменить на слово «контура».

61. В пункте 64 подпункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) необходимые условные обозначения **и надписи**».

62. В пункте 65 подпункт 2 изложить в следующей редакции:

«3) необходимые условные обозначения и надписи».

Пункт 65 предусматривает требования, согласно которым «Чертеж составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображался весь контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, при этом изображение характерных точек контура, обозначений, надписей и условных знаков не сливалось и не накладывалось одно на другое.» Важно отметить, что в условиях необходимости отображения всех типов контуров здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые частично или полностью совпадают друг с другом, выполнить данное требование не представляется возможным, поскольку условные обозначения

границ таких контуров будут накладываться друг на друга или частично совпадать. К аналогичной ситуации приведет и указание всех характерных точек всех типов контуров. В связи с изложенным, слова «при этом изображение характерных точек контура, обозначений, надписей и условных знаков не сливалось и не накладывалось одно на другое.» требуется исключить.

Аналогичное замечание относится к абзацу 3 пункта 35, поскольку при отображении контуров, частично совпадающих друг с другом в проекции приведет к слиянию их условных знаков и, как следствие, нечитабельности Чертежа в данной части.

63. Пункт 66 в представленной редакции воспринимается следующим образом: если поэтажный план из проектной документации имеет все размеры и обозначения, то этот поэтажный план включается в качестве раздела «План здания, сооружения или План этажа (этажей)», при этом в пункте 59 указано, что сведения из поэтажного плана проектной документации *воспроизводятся* в графической части. Данные пункты противоречат друг другу. Кроме того, непонятно каким образом дополнять на готовом поэтажном плане недостающие обозначения, ручкой, впечатать по верху и т.д. Полагаем формулировка пункта 66 Проекта некорректна и породит множество толкований. С учетом предусмотренной законодательством исключительной компетенции кадастрового инженера по определению местоположения границ объектов недвижимости, раздел технического плана «план этажа» здания или сооружения должен подготавливается кадастровым инженером самостоятельно, в нем могут воспроизводиться сведения из поэтажных планов проектной документации или технического паспорта.

В связи с изложенным, пункт 66 требуется исключить. Первый абзац пункта 67 необходимо изложить в следующей редакции: «Раздел «План здания, сооружения или План этажа (этажей)» изготавливается кадастровым инженером самостоятельно по результатам выполненных им измерений и в соответствии с пунктами 60, 68 – 76 Требований. Сведения в данном разделе могут воспроизводиться из поэтажных планов проектной документации, технического паспорта и иных документов, на основании которых подготавливается технический план. Оформление плана этажа (части этажа) здания, сооружения производится с точностью до 0,5 мм, в том числе с применением средств компьютерной графики.». Во втором абзаце пункта 67 слова «В данном случае» исключить. В третьем абзаце пункта 67 слово «дом» необходимо заменить на слово «здание».

64. В связи с тем, что у помещений нет характерных точек контура, поскольку они не определяются, предлагаем пункт 73 изложить в следующей редакции:

«Обозначения номеров помещений и машино-мест на этаже или в здании, сооружении, надписи, за исключением линейных измерений, на Планах этажа либо Планах объекта недвижимости отображаются параллельно нижнему краю листа.»

65. Во втором абзаце пункта 74 даны неверные ссылки для подготовки Плана части этажа на пункты, включающие требования к Схеме геодезических построений, Схемы, Чертежа. Слова «пунктами 59 – 65, 68 – 73 Требований» необходимо заменить на слова «пунктами 60, 68 – 73 Требований».

66. С учетом замечаний, отраженных в пункте 24 настоящего Письма, подпункт 1 пункта 76 предлагается уточнить в части необходимости включения (или невключения) в местоположение помещения (помещений) **балконов, лоджий, террас**.

67. В Главу V. «Особенности подготовки технического плана линейного сооружения» необходимо добавить пункты следующего содержания: «Раздел «Чертеж» допускается оформлять на нескольких листах с указанием схемы расположения листов». «Раздел «План сооружения» в состав технического плана, подготовленного в отношении линейного объекта, в том числе в отношении линейных сооружений, расположенного более чем в одном кадастровом округе, не включается.».

68. В пункте 85 в первом абзаце после слов «Сведения о (части) частях объекта недвижимости» добавить слова «(при необходимости)».

69. Пункт 86 необходимо дополнить следующими словами «при условии, если в ЕГРН



содержатся все основные характеристики включаемого объекта недвижимости».

Встречаются случаи, когда в состав ЕНК включается ранее учтенный объект недвижимости, у которого отсутствуют координаты характерных точек контура или характеристики, указанные в ЕГРН, не соответствуют фактическим.

70. Пункт 87 не охватывает все возможные случаи (например, включение в состав нового, построенного объекта). Таким образом, предлагаем пункт 87 изложить в следующей редакции:

«В технический план единого недвижимого комплекса, подготавливаемый в связи с изменением сведений о едином недвижимом комплексе, заполняется строка 28 раздела «Характеристики объекта недвижимости» и включаются блоки разделов технического плана единого недвижимого комплекса в отношении изменяемых учтенных в ЕГРН зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства или в отношении включаемых в состав единого недвижимого комплекса других учтенных в ЕГРН и (или) созданных (образованных) зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства».

71. Представляется целесообразным объединить пункты 89 и 90 с исключением дублирующей информации.

72. В Приложении 2 к Требованиям к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений (Специальные условные знаки) в строках 4а), 4в), 4д) после слова «существующего» необходимо добавить слова «в ЕГРН».

73. В Приложении 2 к Требованиям к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений (Специальные условные знаки) в строке 7 «Характерные точки границ помещения, машино-места» невозможно понять в каком случае синий, в каком черный круг используется в графической части технического плана, поскольку название условных знаков одинаковое.

74. Необходимо исключить условный знак 13 Перегородка, поскольку перегородка является разновидностью стен, для которых предусмотрен другой условный знак. Актуальность данного изменения существует с 2018 года, когда пошли решения о приостановлении в учете из-за неоднозначной идентификации ограждений в помещениях – стена/перегородка.

В СНИПах отсутствует единое однозначное понятие «перегородка» либо в ряде случаев указано, что перегородка – это разновидность стен:

Согласно «Межгосударственному стандарту. Система проектной документации для строительства. Условные графические изображения элементов зданий. ГОСТ 21.201-2011» параграф 4.1 «Стены» начинается со слов: «Стены и перегородки (без заполнения проемов)».

В условных знаках изображений слово «перегородка» присутствует только как «перегородка из стеклоблоков». Во всех остальных случаях исключительно «стены». При этом в случае тонких стен (менее 2 мм в масштабе проекта) их изображают зачерченными.

Согласно «Своду правил. Дома жилые многоквартирные. СП 55.13330.2011» термин «перегородка» встречается лишь один раз, где речь идет о встроенной автостоянке для двух и более машин, которая должна отделяться от других помещений дома перегородками.

«Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СП 54.13330.2011» расширяет этот термин, разделяя понятие перегородки и внутренней стены особыми требованиями этих конструктивных элементов к пределу огнестойкости и допустимому классу пожарной безопасности.

Согласно «Своду правил. Несущие и ограждающие конструкции. СП 70.13330.2012» термин «перегородка» применяется только при монтаже крупных силикатных панельных стен и перегородок.

«Свод правил. Защита от шума. СП 51.13330.2011» разделяет требования к стенам и перегородкам по уровню изоляции воздушного шума ограждающих конструкций. При этом это разделение приводится только в отношении жилых зданий. В отношении гостиниц, административных зданий, офисов, больниц и санаториев, учебных заведений, детских дошкольных учреждений термин «перегородка» не применяется.

Вместе с тем, из указаний раздела 9.15 «Внутренние стены и перегородки» следует, что перегородка - это частный случай двойной стены каркасно-обшивного типа, заполненная мягким

звукопоглощающим материалом. Встречается в этом Своде и такие термины как межкомнатные стены и перегородки и межквартирные стены и перегородки.

В «Свод правил. Каменные и армокаменные конструкции. СП 15.13330.2012» каменные стены в зависимости от конструктивной схемы здания подразделяются на:

несущие, воспринимающие кроме нагрузок от собственного веса и ветра также нагрузки от покрытий, перекрытий, кранов и т.п.;

самонесущие, воспринимающие нагрузку только от собственного веса стен всех вышележащих этажей зданий и ветровую нагрузку;

ненесущие (в том числе навесные), воспринимающие нагрузку только от собственного веса и ветра в пределах одного этажа при высоте этажа не более 6 м; при большей высоте этажа эти стены относятся к самонесущим;

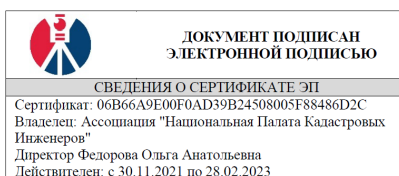
перегородки - внутренние стены, воспринимающие нагрузки только от собственного веса и ветра (при открытых оконных проемах) в пределах одного этажа при высоте его не более 6 м; при большей высоте этажа стены этого типа условно относятся к самонесущим.

Таким образом, можно сделать вывод, что перегородка, это один из видов стен.

Из Проектной документации не всегда очевидно следует, какие стены являются перегородками, зачастую отсутствует четкое разделение между стенами и перегородками, в примененных формулировках присутствует неоднозначность либо вообще отсутствует информация о наличии перегородок (использованы только понятие «наружные стены» и «внутренние стены»).

Ассоциация обращает внимание, что проект Приказа Росреестра, регламентирующий порядок подготовки и оформления технического плана, является важнейшим документом при осуществлении кадастровой деятельности. Проект предусматривает значительные изменения как к форме и порядку оформления технического плана, так и в части обязательных для проведения кадастровыми инженерами работ. Принимая во внимание изложенные факты, а также необходимость обсуждения поправок и предложений в данный Проект, предусмотренный пунктом 5.2 Планом мероприятий («дорожная карта») по совершенствованию кадастровой деятельности, разработанной в рамках деятельности Рабочей группы Росреестра, утвержденной Приказом Росреестра №П/0190 от 30.04.2021, **Ассоциация просит провести в ближайшее время совещание по вопросам совместного обсуждения Проекта.**

Директор



О.А. Федорова

А.Г. Овчинникова  
8(495)518-93-19(20).