

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д.66/2, г. Пермь, 614990
тел. (342) 205-95-59, факс (342) 205-96-93
[http:// www.rosreestr.gov.ru](http://www.rosreestr.gov.ru)

**Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров
(по списку)**

05.08.2022 № Исх-2.17-43/23-2022

На № _____ от _____
└──┘

**О применении разъяснений Росреестра
по ГКУ и ЕО в отношении ОКС**

Уважаемые коллеги!

Росреестром были организованы мероприятия по разъяснению положений действующего законодательства в сфере кадастрового учета и государственной регистрации прав с учетом поступающих от территориальных органов и профессиональных сообществ кадастровых инженеров вопросов.

В связи с чем, Управление Росреестра по Пермскому краю в части применения разъяснений Росреестра относительно учетно-регистрационных действий в отношении объектов капитального строительства сообщает следующее.

№ п/п	Вопрос	Позиция Росреестра
1	О применении части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в отношении жилых домов, расположенных на земельных участках, предназначенных для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности.	На основании пункта 4 статьи 11 Закон № 74-ФЗ ¹ на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация одного жилого дома с количеством этажей не более трех, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и площадь застройки под которым составляет не более 0,25 процента от площади земельного участка. Исходя из положений части 12 статьи 70 Закон № 218-ФЗ, до 01.03.2026 допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или)

¹ Закон № 74-ФЗ – Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

	государственной регистрации прав на жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. Пределы правовой экспертизы документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении указанного в части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ жилого дома, предусмотрены частями 13, 14 статьи 70 Закона № 218-ФЗ. Согласно пункту 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление учетно-регистрационных действий приостанавливается, если назначение или разрешенное использование созданного (создаваемого) объекта недвижимости не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), за исключением случаев, если в соответствии с законом размещение такого объекта на данном земельном участке допускается независимо от вида его разрешенного использования. В силу пункта 2 статьи 77 ЗК в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются в том числе земли, занятые жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности. В связи с изложенным полагаем, что возможность осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, должна оцениваться государственным регистратором прав в том числе с учетом содержания правоустанавливающего документа на соответствующий земельный участок, а также сведений о виде разрешенного использования (целевом назначении) такого земельного участка. Как сообщили ФНС России, Минсельхоз России на запрос Росреестра (копии соответствующих писем размещены на внутреннем портале Росреестра в разделе «Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета > Рассылки по вопросам государственной регистрации прав и кадастрового учета > Учет и регистрации жилых и садовых домов ч.12 ст. 70 Закона № 218-ФЗ»), в целях ведения учета крестьянских (фермерских) хозяйств, осуществляющих деятельность без образования юридического лица, а также для идентификации зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей глав крестьянских (фермерских) хозяйств разработан проект федерального закона № 19332-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и
--	--

		индивидуальных предпринимателей», находящийся на рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации, положения которого предусматривают, что Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей будет содержать сведения о том, что индивидуальный предприниматель является главой крестьянского (фермерского) хозяйства. Кроме того, ФНС России также высказано следующее мнение: - согласно подпункту 2 пункта 3 статьи 4 Закона № 74-ФЗ соглашение о создании фермерского хозяйства должно содержать сведения о признании главой фермерского хозяйства одного из членов этого хозяйства; - в этой связи в целях идентификации главы крестьянского (фермерского) хозяйства, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, может быть использовано соглашение о создании фермерского хозяйства.
2	Распространяется ли действие статьи 16 Закона № 476-ФЗ на дома блокированной застройки, имеющие общую не только боковую, но и заднюю стены?	Частью 1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ¹ определено, что блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании. В соответствии с пунктом 40 статьи 1 ГрК дом блокированной застройки – это жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок. Согласно части 4 статьи 16 Закона № 476-ФЗ при изменении в соответствии с заявлением, указанным в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости орган регистрации прав одновременно с изменением в отношении всех блоков вида объекта недвижимости на «здание», назначения объекта недвижимости на «жилой дом», вида разрешенного использования на «дом блокированной застройки» и исключением наименований объектов недвижимости, не соответствующих данному виду разрешенного использования, снимает с ГКУ здание, в котором расположены указанные в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ блоки. Согласно части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ указанные действия могут быть осуществлены только в отношении объектов, сведения о которых были внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), и права на которые зарегистрированы. Таким образом, возможность применения положений статьи 16 Закона № 476-ФЗ, на наш взгляд, не ставится в зависимость наличия только «боковой общей стены». Полагаем, что положения статьи 16 Закона № 476-ФЗ

		могут применяться в том числе в отношении блоков, имеющих «общую заднюю стену». При этом, учитывая полномочия Минстроя России, данный вопрос требует дополнительной проработки с названным федеральным органом исполнительной власти.
3	Распространяется ли на дома блокированной застройки порядок создания и ГКУ объектов индивидуального жилищного строительства? Возможна ли государственная регистрация прав на жилые дома, фактически имеющие характеристики, указанные в пункте 40 статьи 1 ГрК, в порядке части 22 статьи 70 Закона № 218-ФЗ?	Законодательством Российской Федерации не предусмотрено случаев, при которых не требуется подготовка проектной документации при строительстве объекта недвижимости, указанного в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК. Кроме того, для строительства домов блокированной застройки требуется получение разрешения на строительство. В связи с чем полагаем, что строительство или реконструкция домов блокированной застройки осуществляется по общим правилам, предусмотренным ГрК. Упрощенный порядок осуществления строительства или реконструкции, предусмотренный для жилых или садовых домов, а также осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав в отношении домов блокированной застройки не распространяются.
4	Обязан ли застройщик получать разрешение на строительство на здания из блок-модулей, если оно будет использоваться для деятельности людей, размещения производства, хранения продукции (административные здания, гостиницы, железнодорожные вокзалы и станции, здания аэропорта, насосные станции, трансформаторные подстанции и т.п.)?	На основании пункта 1 статьи 130 ГК РФ², к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. В соответствии с частью 1 статьи 222 ГК РФ возведение или создание без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений зданий, сооружений или других строений является одним из признаков самовольной постройки. В связи с этим в случае если указанные в вопросе объекты являются недвижимостью, по общему правилу в целях их строительства необходимо получение разрешительной документации, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 ГрК РФ³, а также иными нормативно-правовыми актами.
5	Если на объект отсутствует разрешение на строительство и (или) проектная документация по причине отнесения такого объекта к объекту вспомогательного использования, ИЖС, садовый дом и т.п., то по каким критериям кадастровый инженер может относить	Согласно статье 1 Закона № 218-ФЗ государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ; государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, а в случаях, установленных федеральным законом, и иных объектов, которые прочно связаны с землей,

² Гражданский кодекс Российской Федерации

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации

	модульные здания к недвижимому или движимому имуществу при выполнении кадастровых работ?	то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Как отмечено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012, по смыслу статей 130 и 131 ГК РФ право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных (самостоятельных) объектов гражданских прав. В определении Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 по делу № 310-ЭС15-16638 в числе прочего отмечено, что: вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК РФ); при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.
6	В разрешении на строительство приводится характеристика общая площадь, что подразумевает подсчет внутренних помещений здания, в техническом плане приводится характеристика площадь жилого (нежилого) здания, что согласно Приказа Росреестра подразумевает иную методику подсчета, а именно это площадь этажа в габаритах наружных стен, т.е. фактически общая площадь всегда меньше площади жилого (нежилого) здания. На практике регистраторы ставят между этими терминами знак равно, прошу поднять данный вопрос на совещании и высказать свою позицию по данной теме. Р.С. Регистраторы требуют, чтобы площадь, указанная в разрешении на строительство, была описана в техническом плане.	С целью сокращения потенциального различия сведений о площади объекта капитального строительства, указанной в техническом плане такого объекта, по отношению к сведениям о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, положения Требований к точности, основаны на правилах подсчета площади, указанных в приложении «А. Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема» свода правил «СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»; своде правил «СП 56.13330.2011 Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001»; приложении «Г. Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и количества этажей здания» свода правил «СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009», в связи с чем не усматривается наличие расхождения формулировок по определению площади жилого, а также нежилого здания, указанных в Требованиях к точности и соответствующих сводах правил. При этом пунктом 61 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации если в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, не являющегося линейным объектом (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию,

		техническом плане, отличается менее чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство.
7	Наиболее распространённая причина приостановления кадастрового учёта изменений ОКС в связи с выполненной перепланировкой - несоответствие сведений о планировке помещения в проектной документации (план до перепланировки) и сведений ЕГРН. В этой связи имеется два вопроса: наделён ли гос. регистратор полномочиями по проверке проектной документации, если в законе о регистрации прописано, что проектная документация может в принципе не включаться в приложение к техплану? И второй вопрос на эту тему - в устных разъяснениях гос. регистраторы поясняют, что сверяют Планы из регистрационного дела на момент гос. регистрации права. При этом у кадастрового инженера нет возможности получить указанные сведения из Росреестра. Кроме того, форма выписки из ЕГРН о здании не содержит возможности отражения поэтажных планов. Таким образом, официальные сведения о здании, которые кадастровый инженер может заказать в ЕГРН - не содержат никакой информации о поэтажных планах. Где и как кадастровый инженер может запросить актуальные сведения о планах этажей здания, содержащиеся в ЕГРН?	Согласно частям 13 - 15 статьи 40 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, помещения или машино-места в них в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане: 1) разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учёта объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектной документации объекта капитального строительства; 2) акту приёмоочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учёт и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки). Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 13 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, исключительно в отношении площади объекта недвижимости (с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ), количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии). В соответствии с Требованиями № П/0329 в разделе выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости "План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)" отображается план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения, машино-места. Раздел "План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)" оформляется на каждое помещение в здании, сооружении, если выписка из ЕГРН оформляется на здание, сооружение. В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер имеет право отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов.
8	Формат предоставления сведений ЕГРН о помещении. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости - помещении содержит поэтажный план (если он подгружен в базу к помещению). После проведения кадастровых работ	В соответствии с частью 10 статьи 20 Закона № 218-ФЗ сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их 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

	(например, по разделу помещения) в выписке отражаются поэтажные планы, подготовленные кадастровым инженером в формате JPG, то есть просто картинка. К сожалению, далеко не всегда такие планы содержат необходимую информацию для выполнения кадастровых работ, например, по перепланировке помещения (могут отсутствовать нумерация и площади комнат, отсутствует функционал комнат и т.п.) таким образом, при отсутствии у заказчика кадастровых работ дополнительных материалов технической инвентаризации сведения ЕГРН могут оказаться недостаточны для дальнейших работ. Кроме того, планы всех помещений разрозненны друг от друга, их невозможно сопоставить, так как предоставляются они в нередактируемом формате. Учитывая изложенное, считаю, что помимо сведений, которые должны отражаться в выписке из ЕГРН, у участников профессионального сообщества кадастровых инженеров должна быть возможность получения (и соответственно обязанность по предоставлению соответствующий информации) сведений о помещениях в составе отдельного информационного ресурса в редактируемом формате.	или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, если подготовка технического плана осуществляется в случаях, предусмотренных частями 3 и 3.1 Закона № 218-ФЗ, либо на основании проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки. Представление в качестве приложения к техническому плану помещения, машино-места проектной документации (копий такой документации), если подготовка технического плана осуществляется в случаях, предусмотренных частями 3 и 3.1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, либо на основании проекта перепланировки (копии такого проекта) не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о таких документации, проекте. Сведения из такой документации, проекта включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений. В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер имеет право отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов. При этом вопрос о размещении в открытых источниках проектной документации представленной для получения разрешительной документации требует проработки с Минстроем России.
9	По опыту коллег и на основании личного опыта приостановок и отказов интересует позиция Росреестра по вопросу постановки на ГКУ и ГРП ОКС, например жилого дома, фактически расположенного в границах земельного участка заказчика, а по сведениям	В соответствии с частью 9.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ не требуется использования проектной документации, разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию для подготовки технического плана в отношении учтенного до 01.01.2013 объекта капитального строительства исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении такого объекта капитального строительства. В силу пункта 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет в связи с внесением в

	ЕГРН частично расположенного на смежном земельном участке в связи с наличием реестровой ошибки в определении координат поворотных точек участка и всей территории СНТ. Можно ли решить данный вопрос без судебного решения, указав фактическое местоположение ОКС, только кадастровый номер земельного участка, в границы которого фактически попадает ОКС и на основании заключения кадастрового инженера, обосновывающего наличие реестровой ошибки?	ЕГРН сведений о местоположении объекта капитального строительства осуществляется по заявлению собственника этого объекта. ЗК установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Для принятия решения о наличии/отсутствии оснований для приостановления учетных действий в каждом случае необходимо исходить из анализа конкретных имеющихся обстоятельств, таких как, например, наличие/отсутствие реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка (земельных участков), в том числе с учетом сведений о местоположении объекта недвижимости, определяемом согласно описанию местоположения границ земельного участка или контура здания, и адресе (местоположении) объекта недвижимости.
10	Возможность постановки на государственный кадастровый учет машино-места на эксплуатируемой кровле.	Учитывая СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99», утвержденные приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 776/пр, СП 17.13330.2017 «Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76», утвержденные приказом Минстроя России от 31.05.2017 № 827/пр, эксплуатируемая кровля может использоваться в целях размещения (хранения) на ней транспортных средств. Принимая во внимание положения пункта 29 статьи 1 ГрКⁱⁱ, статьи 130 ГКⁱⁱⁱ, статьи 1 Закона № 218-ФЗ, к недвижимым вещам относятся машино-места, если их границы описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Согласно статье 24 Закона № 218-ФЗ: - местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения – на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места; - границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). Исходя из Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, площадь эксплуатируемой кровли учитывается при определении площади жилого или нежилого здания; при этом эксплуатируемая кровля, представляя собой конструктивный элемент здания, не является его этажом.

		В силу Требований к техническому плану^{iv}, местоположение машино-места может быть отображено в техническом плане на плане этажа или части этажа здания, сооружения (плана здания, сооружения), которые оформляются на основании поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации; кроме того, в раздел «Характеристики объекта недвижимости» технического плана машино-места также включается информация об этаже, на котором оно расположено. (Аналогичные положения также содержатся в Требованиях к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, который вступит в силу с момента признания утратившим силу указанного приказа Минэкономразвития России). В связи с изложенным, поскольку действующие нормативные правовые акты не содержат положений, устанавливающих порядок описания местоположения расположенного на эксплуатируемой кровле машино-места, постановка его на государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на него не представляется возможной.
11	Наличие пересечения контуров объектов капитального строительства (например, гаражи в гаражных кооперативах, блокированные между собой, т.е. имеющие общую стену).	Статья 26 Закона № 218-ФЗ не содержит положений, предусматривающих необходимость принятия государственным регистратором прав решения о приостановлении учетно-регистрационных действий при наличии пересечения контура объекта капитального строительства, в отношении которого представлено заявление об осуществлении учетно-регистрационных действий, и контура иного объекта капитального строительства, сведения о котором содержатся в ЕГРН. Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций соответствующего объекта капитального строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого объекта капитального строительства к поверхности земли. При наличии у здания, сооружения, объекта незавершенного строительства наземных, надземных и (или) подземных конструктивных элементов, контур соответствующего объекта капитального строительства определяется как совокупность контуров (пункт 34 Требований к техническому плану). В связи с изложенным полагаем, что осуществление учетно-регистрационных действий должно быть приостановлено в случае, если наземный контур здания, образованный проекцией внешних границ ограждающих конструкций, пересекает наземный контур другого здания, образованный также проекцией внешних границ ограждающих конструкций.
12	Документ, подлежащий включению в состав приложения к техническому	Оценка проведенных в отношении здания работ по реконструкции на предмет того, затрагивают или не затрагивают соответствующие изменения здания

плану, подтверждающий отсутствие необходимости выдачи разрешения на строительство при осуществлении реконструкции.	конструктивные и другие характеристики его надежности и безопасности, в связи с чем отсутствует необходимость получения разрешения на строительство (реконструкцию) данного здания, не входит в компетенцию государственного регистратора прав при проведении предусмотренной статьей 29 Закона № 218-ФЗ правовой экспертизы документов, представленных в целях осуществления государственного кадастрового учета изменений здания после его реконструкции. В силу пунктов 207, 218 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, при возникновении сомнений у государственного регистратора прав в наличии оснований для осуществления учетно-регистрационных действий, он должен принять соответствующие меры по получению дополнительных сведений (документов). Полномочия органов местного самоуправления муниципальных образований различного вида определены статьями 14 – 16.1, 17 Закона № 131-ФЗ^v. Согласно пункту 20 статьи 14 Закона № 131-ФЗ к вопросам местного значения городского поселения относится в том числе выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных ГрК, иными федеральными законами). Необходимо отметить, что в силу части 11 статьи 51 ГрК уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления при получении заявления о выдаче разрешения на строительство, за исключением случая, предусмотренного частью 11.1 статьи 51 ГрК, проводят в том числе проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Несоответствие проектной документации указанным требованиям, а также недопустимость размещения объекта капитального строительства на соответствующем земельном участке является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство (часть 13 статьи 51 ГрК). Однако ГрК или Законом № 384-ФЗ^{vi} не предусмотрено рассмотрение органом местного самоуправления указанных документов с целью выдачи «заключения о необходимости получения разрешения на строительство, реконструкцию» и без представления
---	--

		заявления о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию. В связи с чем полагаем, что для разрешения вопроса о необходимости получения разрешения на строительство (реконструкцию) здания, в отношении которого представлено заявление об осуществлении государственного кадастрового учета изменений, достаточно информации (изложенной в виде вывода в проектной документации (при ее наличии) или в виде отдельного документа (заключения, справки и тому подобное), подготовленной уполномоченной организацией, имеющей соответствующую лицензию (свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства). <i>Минстрой России в письме от 15.11.2021 № 49649-ОД/08 в том числе сообщил следующее:</i> - законодательными актами Российской Федерации не предусмотрена подготовка заключения о необходимости получения разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства; - застройщик на основании характеристик объекта капитального строительства, указанных в проектной документации, в соответствии с нормами статьи 51 ГрК принимает решение о целесообразности или отсутствии целесообразности обращения с заявлением о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию; (В статье 9.5 КоАП^{vii} предусмотрена административная ответственность за осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство.); - форма документа, подтверждающего отсутствие необходимости получения разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, законодательными актами Российской Федерации не регламентирована; - в соответствии со статьей 8 ГрК полномочия органов местного самоуправления распространяются на проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемых к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных ГрК.
13	При уточнении контура объекта капитального строительства (в отношении которого технический план подготовлен без документов)	В соответствии с частью 9.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ не требуется использования проектной документации, разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию для подготовки технического плана в отношении учтенного до 01.01.2013

принимается решение о приостановлении в случае, если такой объект расположен на земельном участке, принадлежащем иному лицу.	объекта капитального строительства исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении такого объекта капитального строительства. В силу пункта 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет в связи с внесением в ЕГРН сведений о местоположении объекта капитального строительства осуществляется по заявлению собственника этого объекта ЗК установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Положения статьи 35 ЗК, статьи 552 ГК устанавливают особенности перехода права на земельный участок при переходе права на здание, сооружение. При этом согласно пункту 3 статьи 35 ЗК собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. Также согласно пункту 3 статьи 271 ГК собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором. Учитывая вышеизложенное, указанные положения дают право собственнику объекта недвижимости, расположенного на чужом земельном участке, использовать соответствующую часть указанного земельного участка, а также преимущественное право покупки или аренды такого земельного участка. Однако законодательством не устанавливается запрет на определение местоположения объектов недвижимости, расположенных на чужом земельном участке, и осуществление государственного кадастрового учета таких объектов. Государственный кадастровый учет таких зданий, сооружений и регистрация права собственности иного лица на эти объекты не затрагивает интересы собственника земельного участка, если их строительство были осуществлены в установленном порядке, ввиду того, что объект уже находится на земельном участке, а право пользования соответствующей частью земельного участка возникло в силу федерального закона. Кроме этого, установленные статьей 35 ЗК правила об одновременном отчуждении здания, сооружения и земельного участка, на котором эти объекты расположены, применяются только в случае, если на таком земельном участке отсутствуют иные объекты недвижимости, принадлежащие либо собственнику земельного участка, либо иным лицам. Кроме того, для принятия решения о наличии/отсутствии оснований для приостановления учетных действий в каждом случае необходимо исходить из
---	---

		анализа конкретных имеющихся обстоятельств, таких как, например, год создания объекта капитального строительства/образования земельного участка, имелись ли документы на земельный участок (были ли оформлены на него права) при создании (осуществлении учетно-регистрационных действий) объекта капитального строительства и т.п.
--	--	---

Начальник
отдела по кадастровому учету
и государственной регистрации
прав на объекты
капитального строительства



С.Н.Трофимова

Майорова Лилия Альбертовна
т.205-95-72 (доб.1144)

-
- ⁱ Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
ⁱⁱ Градостроительный кодекс Российской Федерации
ⁱⁱⁱ Гражданский кодекс Российской Федерации
^{iv} Требования к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953
^v Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»
^{vi} Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
^{vii} Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях