САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

2020/исх/О/0597 от 29.09.2020

от

Руководителю Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

О.А.Скуфинскому

rosreestr@rosreestr.ru

Уважаемый Олег Александрович!

Согласно части 12 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений утверждена приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования).

В силу пункта 57 Требований технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности планы здания, сооружения.

Пунктами 8, 9 приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 установлено, что площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания. При этом площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

Таким образом, площадь жилого дома, представляющего собой индивидуальный жилой дом или садовый дом, расположенных на соответствующих земельных участках, определяется по внутренней поверхности наружных стен, т.е. включает в себя, в том числе, площадь, занятую внутренними перегородками.

В случае изменения конфигурации внутренних помещений (переноса или изменения внутренних перегородок) площадь здания не изменяется.

Вместе с тем, к кадастровым инженерам поступают обращения собственников таких зданий с целью внесения в ЕГРН информации об изменении конфигурации внутренних помещений.

Данное изменение, исходя из положений Градостроительного кодекса, в случае отсутствия изменений в стенах, являющихся несущими, не является реконструкцией и, следовательно, не требует направления в уполномоченный орган соответствующих уведомлений или получения каких-либо разрешительных документов.

Статьей 8 Закона № 218-ФЗ установлено, что в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

При этом поэтажный план, согласно частям 4 и 5 статьи 8 Закона 218-ФЗ, а также пункта 43 Требований, характеристиками объекта недвижимости не является и внесению в кадастр недвижимости не подлежит.

Учитывая изложенное, по мнению СРО «Кадастровые инженеры юга», указанные изменения не подлежат внесению в кадастр недвижимости, технический план в данном случае не изготавливается.

Также полагаем, что положения пункта 57 Требований содержат избыточные требования в отношении описываемых объектов, поэтому предлагаем Росреестру рассмотреть возможность исключения обязательности наличия поэтажного плана в составе технического плана, в отношении описываемых объектов.

Просим Вас пояснить возможно ли внесение в кадастр недвижимости измененного плана этажа? Если возможно, то какой процедурой осуществляется внесение таких изменений.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга» Г.Д.Высокинская