



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 (800) 551-65-85

Е-mail: info@kades.ru; www.kades.ru

ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,

ИНН/КПП 6164299013/616201001

2023/исх/О/0621 от 01.11.2023г.

от

Кадастровым инженерам для учёта в работе

В связи с поступающими уточняющими вопросами кадастровых инженеров относительно позиции Ассоциации от 23.10.2023 № 2023/исх/О/0595 направляем актуализированную версию позиции. Ранее опубликованную позицию от 23.10.2023 № 2023/исх/О/0595 считать недействительно.

Саморегулируемой организацией "Кадастровые инженеры юга" совместно с Росреестром ведётся работа, направленная на снижение количества приостановлений по заявлениям о государственном кадастровом учёте и/или государственной регистрации права собственности.

В п. 14 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ сказано, что реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Основаниями для приостановления государственного кадастрового учёта и/или государственной регистрации права собственности, в соответствии со статьёй 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - ФЗ № 218), являются:

59) уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство;

61) 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 более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство.

Из территориальных управлений Росреестра в Ассоциацию поступают обращения, из которых следует, что в орган регистрации прав кадастровыми инженерами Ассоциации для учёта изменений направляются технические планы без уведомлений об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, технические планы из которых видно изменение параметров объектов капитального строительства, без разрешений на реконструкцию и ввод объектов в эксплуатацию, технические планы, в том числе изменение контура объекта недвижимости.

В указанных случаях учетные действия приостанавливаются территориальными управлениями Росреестра, а информация о нарушениях, допущенных кадастровыми инженерами Ассоциации, направляется в саморегулируемую организацию для проведения внеплановых проверок и привлечения виновных лиц к дисциплинарной ответственности.

Пунктом 35 приказа Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее – Требования) установлено, что в реквизите 1 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» технического плана указывается местоположение объекта капитального строительства в границах земельного участка(ов) (далее – контур) в виде координат характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, который представляет собой замкнутую и (или) разомкнутую линию (либо совокупность замкнутых и разомкнутых линий), образуемую проекцией внешних границ строительных конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли. При определении контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в контур такого объекта недвижимости включаются проекции всех его строительных конструкций, в том числе выступающих за поверхность наружных стен, предусмотренных проектной документацией, если ее подготовка осуществлялась в предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности случаях, вне зависимости от того, какую функцию такие элементы выполняют. В случае если для строительства или реконструкции здания, сооружения, объекта незавершенного строительства разработка проектной документации не предусмотрена, детализация контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства определяется кадастровым инженером самостоятельно в зависимости от объемно-планировочных и архитектурных решений конкретного здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с учетом результатов визуального осмотра такого объекта недвижимости.

Таким образом, если при определении кадастровым инженером контуров объекта недвижимости, выявлено изменение контура, которое по своему характеру может нести признаки реконструкции объекта (изменение площади, объема, высоты), за исключением случая, если ранее при подготовке технического плана контур объекта недвижимости был определен в виде одного контура без учета проекций надземных и подземных этажей, такое изменение является реконструкцией.

Обращаем внимание, что в силу положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

При соблюдении условий, установленных пунктом 3 статьи 222 ГК РФ, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка.

Вместе с тем, согласно части 12 статьи 70 ФЗ № 218 до 1 марта 2031 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

Обращаем внимание, что действие части 12 статьи 70 ФЗ № 218 не распространяется на случаи, когда в результате реконструкции объекта недвижимости происходит изменение его назначения, так как в силу пункта 9

части 5 статьи 8 назначение здания относится к дополнительным характеристикам и может быть изменено только в порядке, установленном частью 3 статьи 8 ФЗ № 218, т.е. при наличии соответствующих решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления. При таком изменении соответствующий акт замещает уведомление о соответствии.

Учитывая изложенное, Ассоциация рекомендует кадастровым инженерам внимательнее относиться к выполнению кадастровых работ, а субъектам экономической деятельности - к выбору заказчиков кадастровых работ.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»

Г.Д.Высокинская