



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: np-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх. № 1440
От «30» 05 2022г.

Уважаемые коллеги!

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» обращает Ваше внимание на некоторые актуальные проблемы и ошибки при подготовке технических планов, выявленные в результате проведения проверок деятельности кадастровых инженеров.

1) Порядок определения площади здания, имеющего назначение «многоквартирный дом».

В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), одним из видов дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, вносимых в ЕГРН, является назначение здания — многоквартирный дом (далее – МКД).

При работе с МКД, в частности, при определении площади здания, кадастровый инженер должен руководствоваться теми нормами Приказа Росреестра от 23.10.2020 №П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» (далее – Приказ №П/0393), которые относятся к зданиям **жилого назначения**.

При этом проектирование и строительство вновь строящихся и реконструируемых многоквартирных жилых зданий высотой до 75 м, в том числе общежитий квартирного типа, а также жилых помещений, входящих в состав помещений зданий другого функционального назначения, регулируются «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (далее – СП).

Требования СП и Приказа №П/0393 близки по смыслу. Однако, оба документа имеют определенную несогласованность в терминологии и подходах к порядку подсчета площадей. При этом следует понимать, что СП – документ технический, следовательно, более подробный. Совокупность сведений, отраженных в СП, в том числе, послужила источником для норм, отраженных в Приказе №П/0393, с учетом их применения при осуществлении кадастровой деятельности.

В таблице (Приложение 1) приведены основные понятия и нормы, содержащиеся в вышеуказанных документах. Сопоставление понятий позволяет сделать следующие выводы:

1. Оба документа описывают абсолютно идентичный способ подсчета характеристики «площадь здания».

2. При описании многосветных пространств используются различные перечни, однако технически эти описания имеют общий смысл. Поэтому пространство между лестничными маршами более ширины марша или 1,5 метров должно включаться кадастровым инженером в площадь только нижнего по отношению к такому пространству этажа (также как любое иное многосветное пространство).

3. При устройстве на балконах, лоджиях, террасах панорамного остекления с ограждением их площадь определяется без учета площади, занятой указанным ограждением.

4. Площадь открытых или остекленных лоджий и балконов, а также террас определяется в пределах внутренних поверхностей стен и ограждений без учета площади, занятой ограждением. Применение каких-либо коэффициентов при этом не предусмотрено.

5. Характеристика «Общая площадь (приведенная) квартиры», порядок расчета которой установлен Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2016 г. №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (далее – Приказ №854/пр), не вносится в ЕГРН и не имеет отношения к кадастровой деятельности (Письмо Министерства экономического развития РФ от 24.04.2017г. №Д23и-2451).

6. СП определяет этаж здания как часть здания между высотными отметками верха перекрытия или пола по грунту и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия), включающая пространство высотой в чистоте (от пола до потолка) 1,8 метров и более. Таким образом, при определении количества этажей необходимо учитывать, что надстройки над кровлей, эксплуатируемая кровля этажом здания не являются.

Таким образом, при подготовке технического плана на МКД следует анализировать и сопоставлять сведения, полученные по результатам полевого обследования и отраженные в разрешительной и проектной документации, понимая, что их расхождение на величину более 5% делает учет объекта невозможным. При этом методики определения характеристики «Площадь здания», отраженные в СП и Приказе, не имеют принципиальных отличий.

2) Движимое и недвижимое имущество.

В соответствии с пунктом 19 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом.

При этом, согласно пункту 2 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», кадастровый инженер обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Законом о регистрации.

Однако, действующее федеральное законодательство до настоящего времени четко не сформулировало признаки, позволяющие однозначно определить, является ли конкретный объект движимым, либо недвижимым имуществом. Регулируется понятие «недвижимое имущество» пунктом 1 статьи 130 «Гражданского кодекса Российской Федерации» (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (далее – ГК РФ), согласно которому:

«...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...

...к недвижимым вещам относятся 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 настоящее время опубликован проект изменений в ГК РФ. В частности, изменения вносятся в статью 130, проектный вариант формулировки которой указывает, что:

«...к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, а также расположенные на земле или под ее поверхностью и созданные в результате строительства здания и сооружения. К недвижимым вещам также относятся здания, сооружения, единые недвижимые комплексы, образованные в результате преобразования других зданий и сооружений...

...если объект находится на земле исключительно под собственной тяжестью, он относится к движимому имуществу...

...В соответствии с законом к отдельным видам сооружений могут применяться правила о движимых вещах...».

Кроме того, проект изменений в ГК РФ содержит уточнение в отношении отнесения к недвижимому имуществу незавершенных строительством объектов, а именно:

«...1. **Объектами незавершенного строительства** являются здание или сооружение, строительство которого не завершено, при условии, что полностью построен его фундамент. При несоблюдении указанного условия такие объекты не являются объектами незавершенного строительства и не являются недвижимым имуществом...».

Однако, используемые в ГК РФ понятия настолько общие, что даже после ожидаемых существенных уточнений, с нашей точки зрения, регулирование в указанной сфере продолжит осуществляться, в определенной степени, на основании решений Президиума Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ).

Например, **недвижимые объекты** – это объекты, которые прочно связаны с землей, то есть так, что переместить их можно, только причинив им ущерб несоразмерный их назначению. Есть такая связь или нет, иногда видно по характеру работ, в результате которых появился объект (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ) от 12.10.1999 №2061/99).

Таким образом, с учетом изложенного, **технологическое оборудование**, выпускаемое промышленными предприятиями (например, наружные газовые котлы, трансформаторные подстанции), не может быть отнесено к недвижимому имуществу, т.к. не является результатом строительства, устанавливается на предварительно подготовленный участок и заменяется в случае необходимости аналогичным оборудованием.

Однако, имеются объекты, которые возникают в процессе строительства. При этом к недвижимому имуществу они не относятся в соответствии с позицией ВС РФ, ВАС РФ.

Такие объекты не являются самостоятельными, считаются обслуживающей вещью, частью другого объекта недвижимости - земельного участка или здания, например, забор (ограждение), автостоянка, спортивная площадка, рекламные конструкции.

При работе с такими объектами кроме позиций ВС необходимо ориентироваться на следующие понятия, введенные Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (далее – ГрК РФ):

«...объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)...

...некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений)...

Таким образом, капитальные объекты, возникшие в процессе строительства, имеющие прочную связь с землей, но при этом не имеющие самостоятельного значения, классифицируются как **неотделимые улучшения земельного участка**, и согласно позиции Президиума ВС РФ не подлежат государственному кадастровому учету и регистрации.

Учитывая изложенное, рекомендуем Вам при подготовке технических планов на объекты капитального строительства, в том числе, при их создании на основании разрешений на строительство, анализировать проектную документацию и определять с заказчиком кадастровых работ целесообразность (нецелесообразность) внесения в ЕГРН сведений об объектах (особенно таких, как наружное отопительное оборудование, крышные котельные, мачты освещения, флаг-штоки, киоски, навесы, малые архитектурные формы, гимнастические городки и спортивные площадки, ограждения, мощения и площадки для автостоянок), отнесение которых к недвижимому имуществу вызывает сомнения.

Дополнительно обращаем внимание, что существуют сводные перечни видов объектов, которые не относятся к объектам недвижимости или могут, как относиться, так и не относиться к объектам недвижимости. Данные перечни предложены Управлением Росреестра по Московской области в письме №50-700-10.1017/19 от 07.02.2019г. (Приложение 2) с целью выработки единой правоприменительной практики.

Важно учесть, что данное письмо носит рекомендательный характер. Существующая практика в других регионах может быть иной, окончательный вывод должен быть сформулирован в зависимости от конкретных характеристик имущества.

Приложения:

1. Сравнительная таблица по определению площади здания и квартир по строительным нормам и Приказу Росреестра от 23.10.2020 №П/0393, в 1 экз. на 3л.;
2. Письмо Управление Росреестра по Московской области №50-700-10.1017/19 от 07.02.2019г., в 1 экз. на 4л.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Исполнитель:
Селезнева Т.В.
8(843) 590-11-00

**Сравнительная таблица по определению площади здания и квартир по строительным нормам и Приказу
Росреестра от 23.10.2020 №П/0393**

	СП	ПРИКАЗ №П/0393
	1	2
Площадь здания	Площадь здания – сумма площадей этажей.	Площадь жилого или нежилого здания – сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли.
Количество этажей	При определении количества этажей здания <i>учитывают</i> все этажи, включая подземные, подвальный, цокольный, надземные, технические, мансардный и технический чердак; <i>не учитывают</i> : подполье, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак высотой менее 1,8 м. <i>Примечание - Крышные котельные, машинные отделения лифтов, помещения вентиляционных камер, расположенные на крыше, в количество этажей не включаются.</i>	
Площадь этажа	Площадь этажа измеряют между внутренними поверхностями наружных стен на уровне пола (без учета плинтусов). В площадь этажа включают площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.	Площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Расстояния, применяемые для определения площади этажа, измеряются на высоте от нуля до 1,10 метра от уровня пола (плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются).

	1	2
Площадь многосветных помещений	Площадь многосветных помещений, пространство между лестничными маршами более ширины марша или 1,5 м, проемы в перекрытиях, а также лифтовые и другие шахты следует включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа.	Площадь многосветных пространств (многосветных помещений, атриумов, проемов в перекрытиях, а также лифтовых и других шахт) включается в площадь только нижнего по отношению к такому пространству этажа жилого или нежилого здания, сооружения.
Эксплуатируемая кровля	Эксплуатируемая кровля при подсчете общей площади здания приравнивается к площади террас. Площадь остекленных и неостекленных балконов, лоджий, а также террас следует определять по их размерам, измеряемым по внутреннему контуру (между стеной здания и ограждением) без учета площади, занятой ограждением.	Площадь эксплуатируемой кровли, наружных галерей, веранд, террас, открытых или остекленных лоджий и балконов, а также наружных тамбуров нежилого здания, сооружения, нежилого помещения определяется в пределах внутренних поверхностей стен и ограждений без учета площади, занятой ограждением.
Не включается в площадь здания	<i>Площади подполья для проветривания здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводками, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания.</i>	<i>Площади подполья для проветривания жилого здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводками, тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов.</i>

	1	2
Площадь квартиры	Площадь квартиры – сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).	Площадь жилого помещения (квартира, комната в квартире) – сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.
Общая (приведенная) площадь квартиры	Общая площадь квартиры - сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации и Приказом №854/пр	



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 13

т. (499) 148-89-49, ф. (499) 148-82-37

№ 10-700-10.10.19

на № _____ от _____

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров

(по списку)

Об отнесении объектов
к объектам недвижимого имущества

Уважаемые коллеги!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с целью выработки единой правоприменительной практики в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав недвижимости направляет для сведения и использования в работе перечни объектов, не относящихся к объектам недвижимого имущества (Приложение № 1) и объектов (Приложение № 2), которые могут быть отнесены к объектам недвижимого, при наличии судебного акта, из которого прямо следует, что объект является объектом недвижимости или разрешения на строительство (ввод в эксплуатацию) объекта.

Приложение: в электронном виде.

Заместитель руководителя

О.Н. Горбунова

Приложение № 1

к письму Управления Росреестра
по Московской области

Перечень объектов, не относящихся к объектам недвижимости

1. Участки недр, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, предприятия как имущественные комплексы.
2. Временные постройки, киоски, навесы.
3. Объекты, в наименованиях которых присутствуют слова «сборно-разборный».
4. Ограждение и забор.
5. Автомобильная дорога с дорожным покрытием из гравия и щебня.
6. Пруды, водохранилища.
7. Краны стационарные (мостовые, порталные, козловые, консольные, краны-штабелеры), подкрановые пути.
8. Составные части автомобильных дорог:
 - светофорные сигнализации;
 - пешеходные дорожки;
 - автопарковки;
 - остановочные пункты;
 - асфальтовые покрытия;
 - тротуары.
9. Лестницы.
10. Башни сотовой связи.
11. Могилы, могильники для захоронения отходов, мусора, животных, пункты захоронения отходов, скотомогильники.
12. Беседки.
13. Плоскостные объекты благоустройства: площади, площадки (в т.ч. смотровые), замощения.
14. Земляная насыпь.
15. Объекты благоустройства с многолетними насаждениями: парки, скверы.
16. Плоскостные объекты спорта: площадки (волейбольные, баскетбольные), футбольные поля, поля для гольфа, хоккейные коробки, катки, теннисные корты.
17. Картодромы, автодромы.
18. Атракционы.
19. Питомники для служебного собаководства, городок для служебных собак, вольеры для животных.
20. Мачты (осветительные, радиомачты).
21. Ёмкости, резервуары (подземные, наземные), баки.
22. Металлические здания.
23. Мелиоративные трубчатые сооружения.

24. Блочный пункт на газопроводе высокого и низкого давления.

25. Торговый павильон, совмещенный с остановкой общественного транспорта.

26. Рекламная конструкция.

27. Остановочно - торговый комплекс.

28. Мемориальные доски.

29. Фонтаны.

30. Силосные ямы, выгребные ямы.

31. Водозаборные скважины, созданные физическими лицами на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства.

32. Колодцы, созданные физическими лицами на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства.

33. Веранды.

Приложение № 2

к письму Управления Росреестра
по Московской области

Перечень объектов,
которые могут как относиться,
так и не относиться к объектам недвижимости

1. Автостоянки.
2. Памятники известным людям, мемориальные композиции (комплексы), являющиеся объектами культурного и исторического наследия.
3. Памятники выдающимся людям, скульптурные композиции, посвященные историческим событиям, обелиски, не являющиеся объектами культурного и исторического наследия.
4. Полигоны, омшаники.
5. Гидрометеорологические объекты, метеорологические станции.
6. Дамбы.
7. Подпорные стенки.
8. Водозаборные скважины, артезианские скважины.
9. Колодцы.
10. Золошлакоотвалы, хвостохранилища.
11. Береговые объекты навигации.
12. Взлетно-посадочные полосы.
13. Галереи.
14. Пожарный пирс.