



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральное государственное бюджетное учреждение
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП Росреестра»)

Орликов пер., д. 10, стр. 1, Москва, 107078
тел. (495) 587-80-80

e-mail: federal@kadastr.ru, http://www.kadastr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

17 СЕН 2018

№ 10Н-1997-ИС

На № _____ от _____

Директору филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю

Е.Л. Цой

О рассмотрении обращения

Уважаемая Елена Львовна!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) рассмотрело Ваше обращение от 17.08.2018 № 01-12/1189, зарегистрированное в Учреждении 20.08.2018 за № 079270/ЦА, и сообщает.

Согласно части 4 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) от имени указанных в части 3 статьи 39 Закона о кадастровой деятельности лиц в согласовании местоположения границ вправе участвовать представитель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения (если соответствующий смежный земельный участок расположен в пределах территории данного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования).

Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в том числе его статья 23

не содержит положений, позволяющих председателю правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения действовать без доверенности от имени такого объединения при согласовании местоположения границ земельных участков в случаях, установленных частью 4 статьи 39 Закона о кадастровой деятельности.

С учетом положений подпункта 2 пункта 24 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, в случае, если в согласовании местоположения границ земельного участка, являющегося смежным по отношению к уточняемому земельному участку и расположенного в пределах территории некоммерческого объединения и относящегося к имуществу общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, участвует председатель правления такого объединения, в состав Приложения межевого плана, по мнению Учреждения, подлежит включению только копия соответствующего решения общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решения собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения, наделяющего председателя полномочиями по указанному согласованию.

Вышеуказанное также распространяется на случай участия в согласовании местоположения границы земельного участка лица, не являющегося председателем правления указанного объединения.

Заместитель директора



М.В. Семенова



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральное государственное бюджетное учреждение
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП Росреестра»)

Орликов пер., д. 10, стр. 1, Москва, 107078
тел. (495) 587-80-80

e-mail: federal@kadastr.ru, http://www.kadastr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

03.09.2018 № 1014-194-10

На № _____ от _____

И.о. директора филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Краснодарскому краю

И.М. Сулиму

О рассмотрении обращения

Уважаемый Иван Михайлович!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) рассмотрело Ваше обращение от 23.04.2018 № 204644/01-8@, зарегистрированное в Учреждении 23.04.2018 за № 039654/ЦА (далее – Обращение) и сообщает.

В соответствии с пунктом 10 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (далее – Требования), площадь нежилого помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок на высоте 1,1 – 1,3 метра от пола.

Согласно «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (утвержден приказом Министра России от 03.12.2016 № 883/пр):

1) балкон – выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, может выполняться с покрытием и остеклением, имеет ограниченную глубину, взаимозвязанную с освещением помещения, к которому примыкает;

2) терраса – огражденная открытая (без устройства остекления) площадка, пристроенная к зданию, встроенная в него или встроенно-пристроенная, не имеющая ограничения по глубине, может иметь покрытие и устраиваться на кровле нижерасположенного этажа;

3) веранда – застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него, не имеющее ограничения по глубине;

4) лоджия – встроенное или пристроенное, во внешнее пространство, огражденное с трех сторон стенами (с двух – при угловом расположении) помещение с глубиной, ограниченной требованиями естественной освещенности помещения, к наружной стене которого она примыкает. Может быть остекленной.

Исходя из указанных определений, Учреждение полагает, что лоджия, балкон, терраса и веранда не имеют ограждающих конструкций в виде стен и (или) перегородок по всему контуру данных элементов здания, в связи с чем, по мнению Учреждения, площади лоджии, балкона, веранды, террасы не подлежат включению в площадь нежилого помещения, посредством которого осуществляется доступ к указанным элементам здания.

Заместитель директора



М.В. Семенова



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральное государственное бюджетное учреждение
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП Росреестра»)

Орликов пер., д. 10, стр. 1, Москва, 107078
тел. (495) 587-80-80

e-mail: federal@kadastr.ru, http://www.kadastr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

07.10.2018 № 10N-2134-112

На № _____ от _____

Директору филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю

Е.Л. Цой

О рассмотрении письма
от 07.09.2018 № 01-12/1286

Уважаемая Елена Львовна!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) рассмотрело письмо филиала Учреждения по Пермскому краю от 07.09.2018 № 01-12/1286, зарегистрированное в Учреждении 10.09.2018 за № 086112/ЦА (далее – Письмо), и сообщает.

В силу положений устава Учреждения, утвержденного приказом Росреестра от 01.09.2011 № П/331 (в редакции приказов Росреестра от 13.12.2016 № П/0595, от 28.06.2017 № П/0302, от 11.12.2017 № П/0579), Учреждение не наделено полномочиями по разъяснению требований действующего законодательства.

Вместе с тем, по изложенному в Письме вопросу Учреждение считает возможным сообщить следующее.

Исходя из положений части 9 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости.

При этом, согласно части 11 статьи 24 Закона о регистрации, если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 – 10 статьи 24 Закона о регистрации разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее – ГрК РФ) осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома.

Согласно пунктам 1, 1.1 части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садового дома.

Таким образом, по мнению Учреждения, подготовка технического плана объекта незавершенного строительства, являющегося незавершенным строительством объектом индивидуального жилищного строительства или садовым домом, должна осуществляться на основании документов, указанных в части 11.1 статьи 24 Закона о регистрации.

Аналогичная позиция направлена в Росреестр письмом Учреждения от 11.09.2018 № 11N-0741-КЛ «О реализации изменений законодательства».

Заместитель директора



М.В. Семенова