



РОСРЕЕСТР

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: filial@18.kadastr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757,

ИНН/КПП 7705401340/184043001

25.10.2018 г . № 141/3970

на № _____ от _____

СРО АКИ «Поволжье»
(np-okirt@mail.ru)

Ассоциация СРО «МСКИ»
(office@sromski.ru,
info@sromski.ru)

Кадастровым инженерам,
осуществляющим деятельность на
территории Удмуртской
Республики
(по электронной почте)

О направлении информации

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Удмуртской Республики (далее – Филиал) направляет для учета и применения в работе информацию, доведенную письмом ФГБУ «ФКП Росреестра», по вопросам подготовки технического плана и осуществления государственного кадастрового учета.

I. 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 Минстроя 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, взаимоувязанную с освещением, к которому примыкает;

2) Терасса – огражденная открытая (без устройства остекления) площадка, пристроенная к зданию, встроенная в него или встроено-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.

Таким образом, лоджия, балкон, терасса и веранда не имеют ограждающих конструкций в виде стен и (или) перегородок по всему контуру данных элементов здания, в связи с чем площади лоджии, балкона, веранды, терассы не подлежат включению в площадь нежилого помещения, посредством которого осуществляется доступ к указанным элементам здания.

II. Исходя из положения ч. 9 ст. 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 ч. 11 ст. 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 ст. 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 ч. 3 ст. 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.

Таким образом, подготовка технического плана объекта незавершенного строительства, являющегося незавершенным строительством объекта индивидуального жилищного строительства или садовым домом, должна осуществляться на основании документов, указанных в ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации.

III. Согласно ч. 4 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221 – ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) от имени указанных в ч. 3 ст. 39 Закона о кадастровой деятельности лиц в согласовании местоположения границ вправе участвовать представитель членов садовнического, 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 ч. 4 ст. 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 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



Е.И.Рублева