



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел.: (495) 917-15-24, факс: (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

13.04.2020 № 3214-АБ/20

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»

Госкомрегистр

Севреестр

Ассоциация «Национальная палата
кадастровых инженеров»

**Об определении контуров объектов
недвижимости**

В связи с обращениями граждан и юридических лиц относительно порядка определения и отражения в техническом плане контуров объектов капитального строительства Росреестр сообщает.

Правила заполнения разделов технического плана, предусматривающие указание сведений о контуре здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, определены пунктами 34 – 40 Требований к подготовке технического плана, состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования № 953), согласно которым, в частности:

в случае, если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли (пункт 34);

проекции наземных, надземных, подземных конструктивных элементов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также местоположение характерных точек контуров таких конструктивных элементов определяются кадастровым инженером и отображаются на чертеже расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (далее – Чертеж), схеме контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости) (далее – Схема) специальными условными знаками (пункт 34);

в графе 7 реквизита 1.1 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» указывается тип контура – наземный, надземный или подземный в случаях, когда здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы (пункт 40).

Требованиями № 953 не определяется понятие «конструктивные элементы», вместе с тем в целях реализации положений Требований № 953, по мнению Росреестра, под понятием «конструктивные элементы» здания, сооружения, объекта незавершенного строительства могут пониматься элементы ограждающих строительных конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства. Согласно пункту 24 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий, сооружений» (далее – Закон № 384-ФЗ) строительная конструкция представляет собой часть здания или сооружения, выполняющую определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции, при этом частью 1 статьи 25 Закона № 384-ФЗ установлено, что в проектной документации здания и сооружения должны быть предусмотрены конструктивные решения, обеспечивающие водоотвод с наружных поверхностей ограждающих строительных конструкций, включая кровлю, и от подземных строительных конструкций здания и сооружения; водонепроницаемость кровли, наружных стен, перекрытий, а также стен подземных этажей и полов по грунту; недопущение образования конденсата на внутренней поверхности ограждающих строительных конструкций, за исключением светопрозрачных частей окон и витражей. В этой связи при определении контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в контуре такого объекта недвижимости должны учитываться проекции всех его конструктивных элементов, предусмотренных проектной документацией, если ее подготовка осуществлялась в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях, вне зависимости от того, какую функцию они выполняют.

Таким образом, если фундамент, крыльца, пандусы, прямки, наружные спуски в подвал, ramпы, отмоктки, лестницы, в том числе эвакуационные, колонны, арки (проезды), галереи, консоли, балконы и т.п. являются конструктивными элементами

(элементами строительных конструкций) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в отношении которого проводятся кадастровые работы, и отображены в проектной документации (если ее подготовка осуществлялась), то проекции таких конструктивных элементов включаются в контур такого объекта недвижимости.

При этом следует отметить, что в зависимости от объемно-планировочного решения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства указанные конструктивные элементы могут быть разнообразно расположены по отношению к уровню поверхности земли, что в свою очередь позволяет включать их в контуры разного типа.

В этой связи отмечаем, что в силу положений пунктов 34, 40 Требований № 953:

контур наземного типа образуется проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне поверхности земли;

контур надземного типа образуется проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных выше уровня поверхности земли;

контур подземного типа образуется проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных ниже уровня поверхности земли.

Каждый из перечисленных контуров включает в себя перечень всех характерных точек и соответствующие им значения координат, описывающих контур определенного типа. Если определенная характерная точка описывает контуры двух или трех типов контуров, такая точка подлежит включению в перечень характерных точек каждого из двух или трех типов контуров соответственно. Контуры как одного, так и разных типов могут полностью и (или) частично совпадать и пересекаться, располагаться полностью внутри друг друга, что не является нарушением Требований № 953.

Таким образом, контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющих наземные, надземные (в том числе на разных высотах) и (или) подземные конструктивные элементы, будет представлять собой совокупность контуров разного типа, которые могут полностью и (или) частично совпадать, пересекаться или располагаться полностью внутри друг друга.

Полагаем необходимым обратить внимание на то, что контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющего как надземные, так и подземные конструктивные элементы, образуется совокупностью как минимум трех контуров (по одному для каждого типа), образованных проекциями наиболее выступающих наземных, надземных и подземных конструктивных элементов. Причем

в случае, если все три контура разных типов полностью совпадают (например, для простых объектов, имеющих форму призмы с параллельными вертикальными гранями, без выступающих конструктивных элементов (балконов, консолей и т.п.), то на Чертеже, Схеме они будут отображаться сплошной линией (соответствующей обозначению наземного конструктивного элемента специальных условных знаков), при этом в реквизите 1.1 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» технического плана сведения о координатах характерных точек таких контуров приводятся один раз, в графе 7 данного реквизита указываются все типы контуров через запятую (наземный, надземный, подземный).

Кроме того, для целей, не связанных с установлением местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства посредством пространственного описания его конструктивных элементов, контур каждого типа следует формировать по внешней границе подземных, наземных и надземных конструктивных элементов соответственно.

Относительно определения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на колоннах, или здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, проекция конструктивных элементов одного типа которого полностью расположена в пределах проекции конструктивных элементов другого типа, отмечаем, что Требованиями № 953 не предусмотрено исключение каких-либо проекций одних конструктивных элементов из проекций других конструктивных элементов, в том числе по причине совпадения их изображений на Чертеже или расположения контура одного типа полностью или частично внутри контура другого типа, при определении контуров таких зданий, сооружения, объекта незавершенного строительства следует учитывать проекции указанных конструктивных элементов по общему вышеприведенному правилу. В этой связи приостановление государственного кадастрового учета по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), с указанием об исключении отдельных характерных точек из списка координат характерных точек контура того или иного типа, либо об изменении отображения на Чертеже линий, соответствующих контуру определенного типа, не основано на положениях законодательства Российской Федерации.

Необходимость дополнительной детализации контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, по мнению Росреестра, должна определяться кадастровым инженером самостоятельно в зависимости от объемно-планировочных решений конкретного здания, сооружения, объекта незавершенного строительства,

а также с учетом требований заказчика кадастровых работ, определенных в соответствующем договоре подряда.

Также отмечаем, что Требованиями № 953 предусмотрено отображение на Чертеже контуров различных типов установленными условными знаками. Вместе с тем последовательность отображения на Чертеже линий, соответствующих контуру определенного типа, Требованиями № 953 не установлена. В связи с этим отображение (наложение) таких линий в различном порядке (подземный, наземный, надземный или надземный, подземный, наземный или иной) не является нарушением Требований № 953 и, соответственно, не должно являться причиной приостановления государственного кадастрового учета по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Кроме того, следует отметить, что в соответствии с Законом № 218-ФЗ, Требованиями № 953 по желанию заказчика кадастровых работ местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке может быть дополнительно установлено посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов. Для этих целей в зависимости от объемно-планировочных решений такого объекта недвижимости и требований, предусмотренных соответствующим договором подряда на проведение кадастровых работ, как правило, может потребоваться детализация отдельно взятого контура или всех контуров такого объекта недвижимости посредством их дополнительного описания, соответствующего характеристикам конструктивных элементов такого объекта, различным образом размещенных в пространстве (на разных этажах, на различной глубине или высоте, в том числе с особенностями взаимного расположения в пределах подземной, наземной или надземной части объектов недвижимости).



А.И. Бутовецкий