

ПРОТОКОЛ

проведения встречи руководства Управления Росреестра по Краснодарскому краю (Управление) и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (Филиал) с кадастровыми инженерами Сочинской группы*

г.Сочи

07.07.2017

№ 9

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

Директор

А.А. Долгов

СЕКРЕТАРЬ

Заместитель начальника отдела контроля
и анализа деятельности Филиала

С.И. Галацан

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Заместитель директора Филиала

А.И. Власенко

Заместитель директора Филиала

З.Н. Кадошникова

Кадастровые инженеры Сочинской группы*

Представители А СРО "Кадастровые инженеры" подразделение по Краснодарскому краю

Представители муниципальных образований г.Сочи и Туапсинского района

* утверждена совместным приказом Управления и Филиала от 01.02.2017 № П/33/36-П «О проведении встреч с кадастровыми инженерами в 2017 году»

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Вступительное слово председателя встречи.
2. «Типичные нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами, при проведении кадастровых работ и мероприятия, осуществляемые филиалом учреждения, для снижения количества приостановок ГКУ (ОКС)».
3. Ответы на предварительно направленные вопросы кадастровых инженеров:

1. Выступил директор А.А. Долгов.

Текст выступления приведен в приложении № 1 к настоящему протоколу.

2. Выступила заместитель директора З.Н. Кадошникова.**3. Ответы на предварительно направленные вопросы кадастровых инженеров.**

Вопрос (кадастровый инженер Е.А. Кузьмин): Приказ от 01.03.2016 № 90 Минэкономразвития гласит: «В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.» (приложение 2, пункт 9). Пунктом 5, статьи 15 Жилищного кодекса РФ установлено: «Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас». При этом Статья 16 ЖК РФ описывает виды жилых помещений: «1. К жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната». Налицо противоречие Федерального закона и ненормативного правового акта. Прошу разъяснить как следует учитывать площадь террасы жилого дома в техническом плане.

Ответ (З.Н. Кадошникова): 1) В отношении ненормативного правового акта.

Согласно статье 2 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ) правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Закон №218-ФЗ, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации. В случаях, установленных Законом №218-ФЗ, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, которым согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 437 является Министерство экономического развития Российской Федерации (далее – орган нормативно-правового регулирования).

В соответствии с частью 13 статьи 24 Закона №218-ФЗ требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно-правового регулирования, что и было сделано приказом Минэкономразвития от 01.03.2016 №90 «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 и помещения» (далее – Требования №90).

Поэтому не совсем понятно, почему в вопросе этот приказ назван ненормативным правовым актом.

2) Относительно противоречий Жилищному кодексу Российской Федерации и о площади террасы жилого дома.

Многочисленные разъяснения Минэкономразвития России по поводу отличия подходов в определении площади жилого здания для целей государственного кадастрового учета и установленных жилищным законодательством, а также о включении площади любых балконов, лоджий, террас и веранд в площадь жилого здания без применения понижающих коэффициентов размещены на сайте Минэкономразвития и в справочно-информационных системах (например, Консультант+).

Приведу фрагмент одного из писем Минэкономразвития России от 24.04.2017 № ОГ-Д23-4790:

«В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилой дом является жилым помещением. Вместе с тем согласно части 2 статьи 16 ЖК РФ жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Таким образом, исходя из положений ЖК РФ жилой дом как объект жилищных прав может одновременно выступать как в качестве помещения, так и в качестве здания.

Вместе с тем согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пункту 1 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ здания и помещения являются разными объектами недвижимости, а также разными объектами государственного кадастрового учета.

Площадь жилого здания для целей государственного кадастрового учета определяется с учетом положений пунктов 2, 3, 8, 9 Требований № 90, согласно которым площадь, занимаемая перегородками, а также площади балконов, лоджий, террас и веранд учитываются в площади этажа, а соответственно, и в площади жилого здания.

По мнению Департамента недвижимости, учитывая, что Требования № 90 разработаны и приняты исключительно в целях определения правил подготовки

документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, вышеуказанные подходы к определению площади жилого дома, квартиры или комнаты не нарушают жилищные права граждан. Определение площади помещений или зданий для иных целей может осуществляться по иным правилам, в частности, следует отметить, что правила определения площади жилых помещений предусматриваются не только нормами жилищного законодательства (часть 5 статьи 15 ЖК РФ), но также и другими нормативными актами, например установленными в соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом для целей реализации положений Градостроительного кодекса Российской Федерации площади жилого здания, помещения подсчитываются в соответствии с Приложением В Свода правил № 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденного приказом Минрегиона России от 24.12.2010 № 778, предусматривающим аналогичные Требованиям № 90 правила определения площади жилого здания (В.1), жилого помещения (В.2).

Кроме того, закрепленный Требованиями № 90 принцип определения площади этажа и площади здания, в том числе жилого, а также помещения соответствует положениям международного стандарта измерений объектов недвижимости IPMS2-Office и IPMS3-Office.

Дополнительно отмечаем, что 26 апреля 2017 Департаментом недвижимости проведено совещание с участием представителей Минстроя России, Федеральной налоговой службы, Росстата, Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров», на котором отмечена совместная позиция указанных ведомств об отсутствии противоречий Требованиям № 90 жилищному законодательству Российской Федерации, поскольку в рамках Жилищного кодекса Российской Федерации и Требованиям № 90 определение площади осуществляется для различных целей.

Также обращаем внимание, что в силу статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации положения Закона № 218-ФЗ, а также принятых в соответствии с ним нормативно-правовых актов обратной силы не имеют и применяются к правоотношениям, связанным с осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав после 1 января 2017. В этой связи в отношении ранее учтенных зданий положения Требованиям № 90 будут применяться в случае подготовки технического плана в целях внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком здании, например, в связи с его реконструкцией и перепланировкой помещений в нем.».

Вопрос (кадастровый инженер Е.А. Кузьмин): *Участок предназначен для ЛПХ. Имеется разрешение на строительство. Проектная документация*

отсутствует. Возведен жилой дом. Акт ввода в эксплуатацию отсутствует. Технический паспорт, выданный ранее 2013 года отсутствует. Какой документ приложить к техническому плану в качестве основания для постановки на кадастровый учет?

Ответ (З.Н. Кадошникова): Ответ на этот вопрос содержится в части 7 статьи 70 Закона №218-ФЗ и в пункте 20 Требований к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953. Также как и в первом вопросе практически цитата:

До 1 марта 2018 года основаниями для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на объект индивидуального жилищного строительства, созданный на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются только технический план указанного объекта индивидуального жилищного строительства и правоустанавливающий документ на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты индивидуального жилищного строительства. В данном случае сведения об объекте индивидуального жилищного 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 и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона №218-ФЗ (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

Вопрос (кадастровый инженер Е.А. Кузьмин): *По договору подряда я пользуюсь услугами сторонней организации, которая с помощью ЖПС прибора определяет координаты объектов кадастрового учета.*

Прошу разъяснить как правильно отобразить в межевом/техническом плане, акте обследования использование ЖПС оборудования. Какие требуются приложить документы? Требуется ли использование базы или нескольких баз?

Ответ (А.И. Власенко): Ответ подготовлен отделом обеспечения ведения ЕГРН.

Согласно требованиям пункта 33 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана и требований к его подготовке» в разделе «Исходные данные» указываются (за исключением случая определения координат характерных точек границ земельных участков картометрическим или аналитическим методом) следующие сведения о средствах измерений:

- 1) наименование прибора (инструмента, аппаратуры);

2) сведения об утверждении типа средств измерений (номер в Государственном реестре средств измерений, срок действия свидетельства);

3) реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры).

В разделе "Исходные данные" должны быть указаны сведения не менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ.

Предоставление документов, касающихся лицензирования прибора, требованиями указанного Приказа не установлено.

УТВЕРЖДЕНО:

Директор



А.А. Долгов

СЕКРЕТАРЬ

Заместитель начальника отдела
контроля и анализа деятельности



С.И. Галаев

СОГЛАСОВАНО

Заместитель директора Филиала



А.И. Власенко

Заместитель директора Филиала



З.Н. Кадошникова

**Текст выступления директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по
Краснодарскому краю А.А. Долгова**

Добрый день, уважаемые коллеги!

Это наша с Вами 2-я встреча непосредственно в Сочи из 9-ти прошедших в общей сложности.

Формат встреч известен, поэтому сначала коротко о некоторых законодательных инициативах:

1. 01.07.2017 на официальном сайте www.pravo.gov.ru размещен **Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны»**, которым определены основные положения, регулирующие порядок использования земли и земельных участков в новой зоне с особыми условиями использования территорий с названием «приаэродромная территория».

2. Также на указанном сайте можно ознакомиться с **Приказом Минэкономразвития России от 31.03.2017 № 158 «Об установлении порядка подготовки заключений о наличии в результатах геодезических и картографических работ сведений, составляющих государственную тайну»**, а также с **Приказом Минприроды России от 03.02.2017 № 54 «Об утверждении Требований к составу и к содержанию проектной документации лесного участка, порядка ее подготовки»**.

3. Достойны внимания некоторые законопроекты, в частности:

✓ **Проект Федерального закона № 206211-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»**, которым Правительство РФ предлагает разрешить МФЦ прием денежных средств от заявителей в счет платы за предоставление государственных и муниципальных услуг, а также уплаты других платежей с целью решения проблем с оплатой госуслуг, в случае территориальной удаленности кредитных организаций от МФЦ.

✓ **Проект Федерального закона № 139186-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**. Данным законопроектом Правительство РФ предлагает обязать застройщиков уплачивать взносы в компенсационный фонд и ввести обязанность Росреестра регистрировать договоры участия в долевом строительстве только после подтверждения уплаты взноса застройщиком.

✓ **Проект Федерального закона «О внесении изменений в статью 396 части второй Налогового кодекса Российской Федерации»**, которым предусматривается обязанность органов, осуществляющих государственный земельный надзор и муниципальный земельный контроль, в случае выявления нарушения, связанного с неиспользованием земельного участка сельхозназначения, направлять в налоговые органы соответствующие сведения. В свою очередь, за неиспользование земельного участка сельхозназначения предусмотрено повышение значения ставки налога с 0,3 процента от кадастровой стоимости до значения 1,5 процента.

4. **26.06.2017 опубликовано Письмо ФНС России от 23.06.2017 № БС-4-21/11953@**, которым разъяснен порядок применения кадастровой стоимости, пересмотренной в связи с недостоверностью сведений об объекте недвижимости. Так, в случае увеличения кадастровой стоимости объекта недвижимости сведения о такой кадастровой стоимости не учитываются при определении налоговой базы по соответствующему налогу в этом и предыдущих налоговых периодах. В случае уменьшения кадастровой стоимости объекта недвижимости сведения о такой кадастровой стоимости могут учитываться при определении налоговой базы по соответствующему налогу в этом и предыдущих налоговых периодах, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта РФ об утверждении кадастровой стоимости.

5. Несколько слов хочу сказать о том, что с 1 июля 2017 года вступила в силу **новая редакция Градостроительного кодекса РФ**.

Изменения коснулись процесса подготовки документации по планировке территории и проведению инженерных изысканий.

В первую очередь, речь идет о статусе градостроительного плана земельного участка, который исключен из документов по планировке территории, приобретая статус информационного документа.

Также определены виды документации по планировке территории, в частности:

- проект планировки территории
- проект межевания территории.

Все перечисленные документы находятся в свободном доступе в сети Интернет и справочно-правовых системах Консультант +, Гарант и др.

Коллеги! Дополнительно хочу обратить Ваше внимание, что полученные до 1 января 2017 года «ключи доступа» к информационным системам ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости прекратили свое действие с 1 июля 2017 года. При этом остаток неиспользованных по таким «ключам доступа» запросов можно перенести на полученный в личном кабинете Росреестра «ключ доступа» к ФГИС ЕГРН.

Для этого необходимо сформировать «ключ доступа» к ФГИС ЕГРН в личном кабинете Росреестра (в разделе «Мои ключи») на сайте ведомства. Затем войти в

сервис «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН» с использованием старого «ключа доступа» и в разделе «Мои счета» ввести новый «ключ доступа», далее нажать кнопку «Перенести остаток запросов».

Информация о количестве доступных запросов посредством доступа к ФГИС ЕГРН отображается во вкладке «Мой баланс» личного кабинета. С подробной инструкцией по переносу запросов по «ключам доступа» можно ознакомиться на сайте Росреестра в разделе «Получение сведений из ЕГРН» во вкладке «Перерасчет средств по «ключам доступа» к ФГИС ЕГРН».

Пополнить счет по «ключам доступа» к ФГИС ЕГРН можно в личном кабинете в разделе «Мой баланс».

Благодарю за внимание и передаю слово своим коллегам.