

Министру экономического развития
Российской Федерации
М.С. Орешкину

125993, ГСП-3, г. Москва, А-47,
ул. 1-я Тверская-Ямская, д.1,3

от Апелляционной комиссии по
обжалованию решений о
приостановлении осуществления
государственного кадастрового учета
и (или) государственной регистрации
прав при Управлении Росреестра по
Москве

115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 15
app_kadastr@mosregistr.ru

Уважаемый Максим Станиславович!

В связи с неоднократным поступлением заявлений об обжаловании решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости и сложности принятия однозначных решений в отношении рассматриваемых заявлений, Апелляционная комиссия при Управлении Росреестра по Москве, состав которой утвержден Распоряжением Росреестра от 30.08.2018г. № Р/0180 (Приложение), просит Вас дать разъяснения по следующим распространенным вопросам:

1. Согласно пункту 34 Требований, утвержденных Приказом от 18.12.2015г. № 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" (далее – Требования, утвержденные Приказом № 953) 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 проекций внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.д.) на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого объекта недвижимости к поверхности земли.

Если объект недвижимости, заявленный к государственному кадастровому учету, имеет наземный, надземные и подземные этажи, и каждый из этажей такого объекта отличается по конфигурации и ограждающим конструкциям от предыдущего, в таком случае, количество контуров объекта должно соответствовать количеству этажей? Либо контур соответствующего типа (наземный, надземный, подземный) определяется по максимально выступающим конструктивным элементам?

2. Согласно пункту 52 Требований, утвержденных Приказом № 953 для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям, утвержденным Приказом № 953.

Кадастровым инженерам при подготовке графической части технического плана необходимо руководствоваться наличием условных обозначений стен и перегородок, сведения о которых содержатся в графической части проектной документации?

Однако из проектной документации не всегда следует, какие стены являются перегородками, зачастую отсутствует четкое разделение между стенами и перегородками, в примененных формулировках присутствует неоднозначность либо вообще отсутствует информация о наличии перегородок.

Просим Вас пояснить, как в данных случаях оформлять поэтажные планы, входящие в состав технического плана, а также в случаях, когда проектная документация на объект недвижимости отсутствует, а отличить визуально стены и перегородки не представляется возможным.

Помимо этого, просим дать пояснения по вопросу применения кадастровым инженером условных знаков, которые отсутствуют в Приложении к Требованиям, утвержденным Приказом № 953.

Допускается ли применение условных знаков, отсутствующих в Приложении к Требованиям, утвержденным Приказом № 953?

В случае применения, необходимо ли кадастровому инженеру выносить соответствующий условный знак в легенду?

3. В соответствии с пунктом 34 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации) государственный регистратор принимает решение о приостановлении кадастрового учета в случае, если помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест).

Однако в отношении машино-мест при разделе целого помещения образуются так же коридоры/проезды, которые не являются помещениями, т.к. не имеют ограждающих конструкций и не обеспечивают доступ к другим помещениям, а так же учитывая позицию Управления Росреестра по Москве, такие помещения не являются отдельными объектами гражданского оборота.

В виду отсутствия единой позиции по вопросу постановки машино-мест, просим Вас пояснить возможность постановки на государственный кадастровый учет машино-мест, образованных в результате раздела с образованием проездов (коридоров).

4. Пунктом 3.12 Приложения 2 к постановлению Правительства Москвы от 27.08.2012г. № 432-ПП "О перечне случаев, при которых получение разрешения на строительство не требуется" (далее – Постановление № 432) определены перечни работ по изменению объектов капитального строительства нежилого назначения для выполнения которых не требуется получение разрешения на строительство, а именно - создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах, цоколях и т.д.) (за исключением случаев производства указанных работ при создании мансарды в чердаке) - без ослабления несущих элементов объекта капитального строительства.

Выполнение указанных работ в соответствии с пунктом 2 Постановления № 432 осуществляются с соблюдением действующих требований законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов города Москвы, в том числе в части разработки проектной документации и ее согласования с учетом положительного заключения о техническом состоянии конструкций объектов капитального строительства и возможности производства планируемых работ, оформленного проектной организацией, имеющей выданное саморегулируемой организацией свидетельство одопуске к указанным видам работ.

Пунктом 2.15 Приложения к постановлению Правительства Москвы от 31.07.2007г. № 651-ПП "Об утверждении норматива города Москвы "Содержание и ремонт фасадов зданий и сооружений" предусмотрено, что изменение внешнего вида фасадов (пробивкой или заделкой оконных или дверных проемов, остекление с изменением формы окон, тональности стекол, рисунка переплетов, а также самовольное остекление балконов и лоджий) согласовываются в порядке, установленном Законом города Москвы от 01.07.1996г. № 22 "О поддержании в исправном состоянии и сохранении фасадов зданий и сооружений на территории города Москвы".

Пункт 4 статьи 1 Закона города Москвы от 01.07.1996г. № 22 устанавливает, что ремонт фасадов зданий и сооружений проводится по согласованию с Москомархитектурой с соблюдением действующих стандартов в сроки, установленные нормативами и договорами.

При этом Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы в письме от 28.02.2019г. № МКА-02-8011/9-1 (Приложение) уведомил заявителя, что в настоящее время в соответствии с Положением о Комитете по архитектуре и градостроительству города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 07.11.2012г. № 633-ПП, Москомархитектура не уполномочена осуществлять рассмотрение и согласование проектов по частичному изменению архитектурного облика фасадов нежилых объектов капитального строительства.

Просим Вас дать разъяснения о требуемом порядке согласования проектной документации и положительного заключения о техническом состоянии конструкций объектов капитального строительства, расположенных в городе Москве.

5. Согласно пункту 70 Требований, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015г. № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее – Требования, утвержденные Приказом № 921) выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации.

При подготовке межевого плана по уточнению местоположения границы земельного участка кадастровый инженер использовал договор аренды земельного участка, являющийся документом, определяющим местоположение границ такого земельного участка при его образовании.

В результате проведенных кадастровых работ конфигурация и местоположение границ заявленного к кадастровому учету земельного участка соответствует договору аренды.

Необходимо ли кадастровому инженеру дополнительно в качестве приложения включать картографический материал либо иные документы, содержащие сведения о границах, существующих на местности пятнадцать и более лет и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка?

6. Согласно пункту 83 Требований, утвержденных Приказом № 921 при проведении согласования местоположения границ земельного участка в акте согласования указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, указанных в части 3 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее – Закон о кадастре), либо их представителей. При этом копии таких документов в состав Приложения не включаются. В отношении представителя юридического лица дополнительно указывается его должность, если такой представитель является руководителем или иным работником такого юридического лица.

В случае если заинтересованное лицо, указанное в части 3 статьи 39 Закона о кадастре, выразило свое согласие путем заверения акта согласования личной подписью, при этом отказалось от предоставления реквизитов документа, удостоверяющего личность, ссылаясь на Федеральный закон от 27.07.2006г. № 152-ФЗ "О персональных данных", каким образом заполняется соответствующая графа акта согласования?

7. Согласно части 3 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При проведении кадастровых работ в отношении земельного участка под многоквартирным жилым домом необходимо ли включать в состав приложения к межевому плану решение (протокол) общего собрания собственников помещений в таком доме на осуществление кадастровых работ?

А также требуется ли такое решение для проведения кадастровых работ в отношении самого многоквартирного дома? Необходимо ли включать данный документ в состав приложения к техническому плану?

8. Согласно части 8 статьи 90 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ на земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном Земельным кодексом, не требуется. У собственников земельных участков возникают ограничения прав в связи с установлением охранных зон таких объектов.

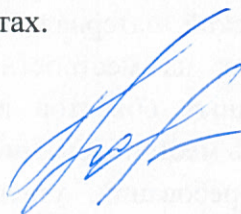
Требуется ли оформление прав на земельные участки собственником подземного линейного сооружения (объекта трубопроводного транспорта), имеющего выходы на поверхность в виде различного типа колодцев, сифонов, камер и др. (наземные контура)?

Ответ на обращение также просим направить по следующим адресам электронной почты:

- 1) emamaeva@mngt.ru – заместитель председателя комиссии;
- 2) Yana.devina@gmail.com – член комиссии;
- 3) ki-rf@ya.ru - Ассоциация «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».

Приложение: упомянутые по тексту на 4-х листах.

Заместитель председателя комиссии



Е.Ю. Мамаева

Мамаева Елена Юрьевна
☎ 8-929-512-74-38
emamaeva@mngt.ru

Девина Яна Васильевна
☎ 8-916-587-35-04
Yana.devina@gmail.com



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

Москва

№ Р/0180

30 августа 2018г.

О внесении изменений в состав апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, утвержденный распоряжением Росреестра от 5 апреля 2017 г. № Р/0107

Внести изменения в состав апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, утвержденный распоряжением Росреестра от 5 апреля 2017 г. № Р/0107 (в редакции распоряжений Росреестра от 24 апреля 2017 г. № Р/0157, от 6 июня 2017 г. № Р/0214, от 11 июля 2017 г. № Р/0242, от 7 сентября 2017 г. № Р/0277, от 29 декабря 2017 г. № Р/0359, от 24 апреля 2018 г. № Р/0081), изложив его в редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

Заместитель руководителя

В.А. Спиренков

127112/2018

ПРИЛОЖЕНИЕ
к распоряжению Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
от 30 августа 2018 № Р/0180

**Состав апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений
об обжаловании решений о приостановлении осуществления
государственного кадастрового учета или решений о приостановлении
осуществления государственного кадастрового учета и государственной
регистрации прав при Управлении Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Москве**

- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| Давыдова
Лия Леонидовна | — | исполняющая обязанности заместителя
руководителя Управления Федеральной
службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве,
председатель апелляционной комиссии |
| Мамаева
Елена Юрьевна | — | кадастровый инженер ГБУ «Мосгоргеотрест»,
заместитель председателя апелляционной
комиссии (по согласованию) |
| Литовар
Оксана Витальевна | — | ведущий специалист-эксперт отдела
координации и анализа деятельности в учетно-
регистрационной сфере Управления
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по
Москве, секретарь апелляционной комиссии |
| Филиппова
Екатерина Сергеевна | — | начальник юридического отдела филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве |
| Шаршунский
Алексей Всеволодович | — | советник генерального директора ГУП МО
«МОБТИ» (по согласованию) |
| Девина
Яна Васильевна | — | главный специалист отдела внешнего
взаимодействия ГБУ «МосгорБТИ»
(по согласованию) |



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКОМАРХИТЕКТУРА)**

Триумфальная пл., д. 1, стр. 1, Москва, 125047

Телефон: (499) 250-55-20

E-mail: mka@mos.ru

<http://www.mos.ru/mka/>

ОКПО 05238114, ОГРН 1027739900836, ИНН/КПП 7710145589/771001001

№ _____

на № _____

от _____

**Заместителю генерального директора
ГБУ «МосгорБТИ»**

С.В. Грязновой

М. Гнездиковский пер., д. 9, стр. 7,

г. Москва, 125009

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Владимировна!

В Комитете по архитектуре и градостроительству города Москвы рассмотрено Ваше обращение от 01.02.2019 № ИС-1690/19 о разъяснении порядка согласования проектной документации по изменению архитектурного облика фасадов объектов капитального строительства.

Москомархитектура осуществляет согласование проектов переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах при наличии работ, связанных с частичным изменением фасада, на предмет допустимости изменения архитектурного облика многоквартирных жилых домов в порядке межведомственного взаимодействия, по заявке Государственной жилищной инспекции города Москвы (постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах»).

Работы по изменению архитектурного облика фасадов нежилых зданий (не затрагивающие конструктивные и иные характеристики их надежности и безопасности и не нарушающие права третьих лиц, не превышающие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции) оформляются в соответствии с требованиями постановления Правительства Москвы от 27.08.2012 № 432-ПП «О перечне случаев, при которых получение разрешения на

строительство не требуется». Для производства работ, указанных в приложении 2 к постановлению, необходимо наличие положительного заключения о техническом состоянии конструкций объектов капитального строительства и возможности производства планируемых работ, оформленного проектной организацией, имеющей выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к указанным видам работ.

Обращаем Ваше внимание, что в настоящее время в соответствии с положением о Комитете по архитектуре и градостроительству города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 07.11.2012 № 633-ПП, Москомархитектура не уполномочена осуществлять рассмотрение и согласование проектов по частичному изменению архитектурного облика фасадов нежилых объектов капитального строительства.

**Главный архитектор города Москвы,
первый заместитель председателя
Москомархитектуры**

С.О. Кузнецов

Кононова О.В.
8-499-766-24-94