



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) 982-79-00

E-mail: fgbu@kadastr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

01.11.2016 № 10-4228-КЛ

На № _____ от _____

Для сведения и учета в работе

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Росреестра от 25.10.2016 № 14-исх/14974-ГЕ/16, содержащего в себе копии писем Росреестра от 26.08.2016 № 14-исх/12184-ГЕ/16 и Минэкономразвития России от 09.09.2016 № Д23и-42564, подготовленных в результате рассмотрения обращения (прилагается) по вопросу внесения в технический план объекта капитального строительства сведений о площади застройки.

Необходимо довести позицию, изложенную в направленных письмах, до сведения сотрудников филиала Учреждения в соответствии с приказом Учреждения от 21.03.2014 № П/057 «Об ознакомлении сотрудников филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» с письмами методического характера».

Органам, осуществляющим кадастровый учет объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополь, направляется для сведения.

Приложение: на 10 л. в 1 экз.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

25.10.2016 № 14-исх/14974-ГЕ/16

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»
по субъектам Российской Федерации

Государственный комитет
по регистрации и кадастру
Республики Крым

Управление государственной регистрации
права и кадастра Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя по вопросу внесения в технический план объекта капитального строительства сведений о площади застройки, а также писем Росреестра от 26.08.2016 № 14-исх/12184-ГЕ/16 и Минэкономразвития России от 09.09.2016 № Д23и-4256.

Приложение: на 9 л.

Г.Ю. Елизарова

К.С. Александрова
(495) 983 40 40 доб. 22 84



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Минэкономразвития России

Гверская-Ямская, д. 1, 3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел: 694-03-53, Факс (499) 251-69-07
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

№ 2016 № 12.311 - 12.311

На № _____

от _____

О рассмотрении обращения

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение открытого акционерного общества _____, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 23 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Автозаправочная станция представляет собой комплексное сооружение, состав которого (здания, сооружения, инженерные коммуникации, оборудование) определяется технологическим процессом и нормативно-техническими требованиями к такому виду сооружений, в частности, Правилами технической эксплуатации автозаправочных станций (РД 153-39.2-080-01), утвержденными Приказом Минэнерго России от 1 августа 2001 г. № 229.

Положениями Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о едином недвижимом комплексе не предусмотрено.

С 1 января 2017 г. вступает в силу, за исключением отдельных положений, Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», предусматривающий включение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о едином недвижимом комплексе. При этом государственному кадастровому учету одновременно будут подлежать входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты (например, в соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ навес не отнесен к объектам капитального строительства и, соответственно, не является объектом недвижимости).

В настоящее время в соответствии с частью 5 статьи 1 Закона о кадастре государственный кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Государственный кадастровый учет осуществляется в порядке, установленном статьями 16, 22 Закона о кадастре на основании заявления и документов, необходимых для такого учета, в частности в отношении объектов капитального строительства таким документом является технический план.

Согласно части 8 статьи 41 Закона о кадастре сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, площади застройки, площади таких объектов недвижимости, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости, выданного до 13 июля 2015 г. разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта таких объектов недвижимости.

Таким образом, вид объекта недвижимости, представляемого на государственный кадастровый учет, при проведении кадастровых работ самостоятельно кадастровым инженером не определяется.

Законом о кадастре порядок определения площади застройки здания, сооружения не регламентируются. Определение площади застройки здания, сооружения должно осуществляться в соответствии с требованиями градостроительного законодательства Российской Федерации.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



А.В. Трифонов

А.В. Трифонов



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

26.08.2016 № 14-ИСК/12184-ГЕ/16

на № _____ от _____

Министерство экономического
развития Российской Федерации

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 12.08.2016 № Д23и-3835 в пределах компетенции Росреестра обращение № 01-52-18-696, сообщает.

Согласно части 8 статьи 41 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации») (далее – Закон о кадастре) с 04.07.2016 сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, площади застройки, площади таких объектов недвижимости, указываються в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости, выданного до 13.07.2015 разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта таких объектов недвижимости.

Требования к определению площади здания, помещения утверждены приказом Минэкономразвития России от 30.09.2011 № 531. При этом требования к определению площади застройки сооружения действующим законодательством не установлены.

Таким образом, площадь, в том числе площадь застройки, при подготовке технического плана здания или сооружения определяет кадастровый инженер.

С 01.01.2017 вступает в силу приказ Минэкономразвития России 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», которым устанавливаются требования к определению площади здания, сооружения и помещения (далее – Требования № 90), в частности, к определению площади жилых и нежилых зданий, сооружений, основной характеристикой которых является площадь или площадь застройки, жилых и нежилых помещений.

Согласно пункту 7 Требованиям № 90 площадь застройки сооружения будет определяться как площадь проекции внешних границ ограждающих конструкций (стен) сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли, включая выступающие части (входные площадки и ступени, крыльца, веранды, террасы, приямки, входы в подвал). В площадь застройки будет включаться площадь под сооружением, расположенным на столбах, арки, проезды под сооружением, части сооружения, консольно выступающие за плоскость сооружения, части сооружения, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 метра, а также подземные выступающие конструктивные элементы сооружения.

В соответствии со статьей 22 Закона о кадастре необходимым для государственного кадастрового учета сооружения документом является технический план сооружения, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

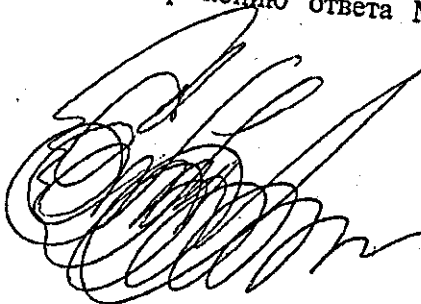
До 04.07.2016 в силу части 8 статьи 41 Закона о кадастре сведения о здании, сооружении вносились в технический план на основании соответствующих документов (проектной документации, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта объекта недвижимости).

Учитывая вышеизложенное, на наш взгляд, до вступления в силу Требованиям № 90 сведения о площади застройки могут быть внесены кадастровым инженером в технический план сооружения исходя из сведений, содержащихся в проектной документации и разрешении на ввод объекта в эксплуатацию.

Просим направить в Росреестр копию ответа Минэкономразвития России заявителю

Заместитель руководителя

Г.А. Романова
983-40-40 (22-81)



Г.Ю. Елизарова



Директору
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры
Министерства строительства и
жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
А.В.Белюченко

Директору
департамента недвижимости
Министерства экономического
развития Российской Федерации
Р.М.Юсупову

Об определении площади
застройки

Уважаемые господа!

Дочерние общества
Новгородской, Псковской, Тверской и Ленинградской областей, а также
Санкт-Петербурге сетью автозаправочных станций (далее – АЗС), которые в
ходе эксплуатации требуют проведения работ по модернизации, техническому
первооружению и реконструкции.

Как Вы знаете, любая автозаправочная станция представляет собой
сложное сооружение с обязательным типовым составом, обусловленным
технологическими требованиями к функционированию по назначению: здание
АЗС (операторная с магазином или без него) с навесом, резервуарный парк,
технологические площадки (для заправки автомобилей, слива автоцистерн,
парковки на территории), очистные сооружения, технологические
трубопроводы и иные технологические сети (канализация, водоснабжение,
электроснабжение)¹.

Однако при оформлении документов на строительство и реконструкцию
АЗС, постановке на государственный кадастровый учет (далее – ГКН) вновь
созданных АЗС, преобразованию и внесению изменений в учетные
данные ГКН в отношении реконструированных АЗС
и его дочерние общества постоянно сталкиваются со сложностями,
связанными с определением основной характеристики указанных

¹ Правила технической эксплуатации автозаправочных станций (РД 153-39.2-080-01), утвержденные
Приказом Минэнерго РФ от 01.08.2001 № 229

Минэкономразвития России
Вх.№ Д23-2761
от 08.08.2016 4+33л

сооружений – площади застройки.

Во всех пяти вышеуказанных регионах складываются свои особенности правоприменительной практики, в результате чего характеристики автозаправочных станции с примерно одинаковым составом и показателями в государственном кадастровом учете кардинально отличаются.

К примеру, в Калининградской области площадь застройки АЗС долгое время определялась по границам земельного участка, в результате чего на государственном кадастровом учете числятся АЗС с площадью застройки в несколько тысяч квадратных метров:

станция автозаправочная кад.№ 7 138 кв.м;

– площадь застройки

станция автозаправочная кад.№ 8 258 кв.м;

– площадь застройки

станция автозаправочная кад.№ 18 538 кв.м.

– площадь застройки

В то же время однотипные АЗС в других регионах зачастую числятся на кадастровом учете с характеристикой площади застройки, определенной лишь по зданию операторной, например:

автозаправочная станция кад.№ области – площадь застройки 159,4 кв.м;

автозаправочная станция кад.№

площадь застройки 119,5 кв.м;

автозаправочная станция с кад.№

площадь застройки 57,2 кв.м.

При этом нет единообразия в практике расчета площади застройки АЗС даже внутри одного региона.

Связано это, на наш взгляд, прежде всего с тем, что до настоящего времени в законодательстве РФ отсутствуют четкие критерии определения площади застройки сооружений, единая методика ее расчета.

Зачастую органы местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, не руководствуются даже единственным на сегодняшний день нормативно-техническим документом, содержащим определение понятия площади застройки сооружения: СП 18.13330.2011 «Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80*», приказ Минрегиона России от 27.12.2010 №790 (далее – Свод правил).

Так, например, в 2016 году общество (далее – Общество) обратилось с заявлением на выдачу разрешения на строительство в Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (приложение) по объекту «Автозаправочная станция», расположенному по адресу:

(далее – Объект). В заявлении Общество просило при выдаче разрешения на строительство отразить в нем весь состав Объекта и основную характеристику, указанные в проектной документации, подготовленной в 2015 году, и положительном заключении негосударственной экспертизы

выданном

Однако комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – Комитет), исходя из своего усмотрения, выдал разрешение на строительство Объекта и не указана площадь застройки Объекта, как его основная характеристика, содержащаяся в проекте и заключении экспертной организации.

Фактически в разрешении на строительство Комитетом из состава Объекта, а, следовательно, и из его площади застройки была исключена площадь парковки (стоянки для автомобилей), что не соответствует требованиям действующих нормативно-технических документов, проектной документации и заключению экспертизы на проект.

Согласно п.2 приложения Б вышеуказанного свода правил площадь застройки сооружения должна определяться как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические, энергетические и другие установки, эстакады и галереи, площадки погрузо-разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые стоянки автомобилей, машин, механизмов и открытые склады различного назначения при условии, что размеры и оборудование стоянок и складов принимаются по нормам технологического проектирования предприятий.

Таким образом, при оформлении документации в ходе реконструкции/нового строительства автозаправочных станций в настоящее время (с учетом требований свода правил в площади застройки последних) должны включаться все площадные характеристики объектов, обладающих признаками недвижимого имущества и входящих в состав сооружения автозаправочной станции: здания АЗС с навесом, резервуарного парка с группой дыхательных клапанов, очистных сооружений, а также всех технологических площадок, обеспечивающих функционирование автозаправочной станции, в числе которых площадка заправочная (под навесом с островками ТРК), площадка слива топлива и площадки (парковки) для стоянки автотранспорта на территории АЗС.

При этом площадки (парковки) для стоянки автотранспорта включаются в площадь застройки сооружения в соответствии с требованиями свода правил по нормам, закрепленным региональными нормативами градостроительного проектирования (например, 25 кв.м/машиноместо – Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденные Постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 №83), а также в целях соблюдения п.4.14 Правил технической эксплуатации автозаправочных станций (утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 01.08.2001 №229, РД 153-39.2-080-01).

Между тем, сведения государственного кадастра недвижимости являются основой формирования кадастровой стоимости объектов (Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» ФСО №4, Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 №508), от которой в перспективе будет определяться и исчисляться налог на имущество. Таким

образом, проблема единого подхода к определению площади застройки автозаправочных станций как основной характеристики таких сооружений крайне актуальна.

Прошу Вас рассмотреть данный вопрос и направляю Вам копии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и технического плана от 10.11.2015 (приложение), оформленные на сооружение Автозаправочной станции в Псковской области, в которых площадь застройки и состав объекта определялись по вышеуказанным нормативным требованиям.

Специалисты
сложившейся ситуации.

готовы лично дать пояснения по