

№ 10 (196) октябрь

ЭКОНОМИКА

И УЧЕТ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ

В НОМЕРЕ

КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА
ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
РАЗНОЕ
СПРАВОЧНИК

2014

Оглавление

Капитальное строительство	
О подготовке технического плана.....	3
Строительные нормы и правила	
Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.....	25
Официальные документы	
О переносе выходных дней в 2015 году	35
Разное	
Вопросы, связанные с градостроительной деятельностью, документами территориального планирования и градостроительного зонирования, документации по планировке территории	37
Справочник	
Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексах изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ и иных индексах на III квартал 2014 года.....	46

Капитальное строительство

О подготовке технического плана

О направлении обзора изменений

ФГБУ “ФКП Росреестра” направляет для сведения и учета в работе информацию с обзором основных изменений, внесенных в Требования к подготовке технического плана помещения, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583 (далее — Требования), приказом Минэкономразвития России от 25.02.2014 № 87.

Форма технического плана помещения (*

В реквизите “1” исключены варианты выбора представленного основания выполнения кадастровых работ. В новой редакции текст основания кадастровых работ указывается кадастровым инженером самостоятельно.

В реквизите “2. Сведения о заказчике кадастровых работ” и “3. Сведения о кадастровом инженере” исключены строки “Подпись”, “Дата”, а также “Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ” и “Место для оттиска печати кадастрового инженера” соответственно. Взамен, в новой редакции включена единая строка “Дата подготовки технического плана (число, месяц, год)” в реквизите “3. Сведения о кадастровом инженере”.

Раздел “Содержание” исключен.

В реквизите “2. Сведения о средствах измерений” наименование “Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)” графы “3” изменены на “Сведения об утверждении типа средств измерений”.

Раздел “Характеристики помещения” дополнен следующими графами:

- “Номер кадастрового квартала”;
- “Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната”.

Также, в строку “6” раздела “Характеристики помещения” внесено изменение, предусматривающее возможность отражения в техническом плане наименования нескольких этажей, на которых расположено помещение.

В строке “7. Адрес (описание местоположения) помещения” изменена структура описания адреса (местоположения), в частности, исключены строки “Субъект Российской Федерации”, “Муниципальное образование”, “Населенный пункт (город, село и т.д.)”, “Улица (проспект, пер. и др.)”, “Номер дома”, “Номер корпуса”, “Номер строения”, “Номер помещения (квартиры)”. В новой редакции полное описание адреса (местоположения) указывается без разбивки на указанные строки.

Строка “Общая площадь помещения (Р), м²” раздела “Характеристики помещения” заменена на “Площадь помещения (Р), м²”.

Изменено название раздела “Сведения об образуемых частях помещения” на “Сведения о части (частях) помещения”.

В раздел “Сведения о части (частях) помещения” включена строка “Обозначение помещения”.

Наименование раздела “План этажа” изменено на “План этажа (части этажа), План здания (сооружения), План части здания (сооружения)”.

I. Общие положения

В новой редакции уточнено в отношении каких помещений составляется технический план, в том числе помещения, представляющего собой совокупность нескольких изолированных (обособленных) и смежных помещений (например, часть жилого дома, состоящая из расположенных в ней комнат и помещений вспомогательного использования), которые в том числе могут располагаться на нескольких этажах здания либо сооружения один над другим и должны иметь доступ друг к другу без использования помещений общего пользования в таком здании либо сооружении), при этом такое помещение должно быть в соответствии с Законом изолировано и обособленно от других помещений в здании или сооружении.

В связи с изменением названий части разделов технического плана обновлены перечни обязательного включения разделов в зависимости от видов кадастровых работ (пункты 6-8 Требований).

Требования относительно количества подготавливаемых технических планов “Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного (образуемого) помещения. При одновременном образовании помещения и части (частей) помещения технический план оформляется в виде одного документа” изложены в следующей редакции “Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного помещения. При одновременном образовании помещений в результате преобразования помещения (помещений) либо в случае образования помещения и (или) образования (изменения) части (частей) помещения технический план оформляется в виде одного документа” (пункт 11 Требований).

II. Общие требования к подготовке технического плана

Согласно новой редакции Требований для подготовки технического плана (** используется кадастровая выписка о здании (сооружении), в котором расположено помещение, или кадастровый паспорт (кадастровые паспорта) соответствующего (соответствующих) помещения (помещений).

Копии документов, содержащие сведения государственного кадастра недвижимости (далее — ГКН), в состав Приложения не включаются. Реквизиты документов, содержащих сведения ГКН, указываются в разделе “Исходные данные” технического плана.

Наряду с проектной документацией здания или сооружения, в котором находится помещение, и изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта помещения в настоящее время предусмотрена возможность подготовки технического плана на основании разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в котором находится помещение и изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания или сооружения, в котором находится помещение.

Также уточнены случаи использования при подготовке технических планов декларации об объекте недвижимости, в частности, если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения о помещении указываются в техническом плане на основании декларации (пункт 13 Требований).

Пункт 14 Требований изложен в следующей редакции, устанавливающей требования к форме подготовке технического плана, электронной цифровой подписи, а также формату документов, включаемых в состав приложения:

Технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML (далее — XML-документ), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие по истечении двух месяцев со дня их размещения на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети “Интернет” по адресу: www.rosreestr.ru.

При изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к подготовке технического плана, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии изменяет XML-схемы, при этом обеспечивает на официальном сайте возможность публичного доступа к текущей актуальной версии и предыдущим (утратившим актуальность) версиям.

Средства усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальными органами, подведомственным ей государственным учреждением.

Информация о требованиях к совместимости, квалифицированному сертификату ключа электронной подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера размещается на официальном сайте.

Состав сведений технического плана в форме электронного документа должен соответствовать составу сведений, содержащихся в утвержденной форме технического плана, с учетом Требований.

Документы, которые в соответствии с Требованиями подлежат включению в состав приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план. План этажа либо План части этажа, а в случае отсутствия у здания или сооружения этажей — План здания (сооружения) либо План части здания (сооружения) оформляются в виде файла в формате JPEG.

Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов и документов в формате JPEG должно позволять в полном объеме прочесть текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа в формате PDF формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать полноцветный режим с разрешением 300 dpi. Документы в формате JPEG должны быть выполнены в 24-битном цветовом пространстве. Разрешение изображения не должно быть меньше 250 dpi и больше 450 dpi.

Согласно пункту 16 Требований дополнительно к техническому плану в форме электронного документа в виде XML-документа осуществляется подготовка технического плана на бумажном носителе в случае, если это предусмотрено договором подряда.

III. Требования к оформлению текстовой части технического плана

Виды выполненных кадастровых работ указываются в реквизите "1" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" в виде связного текста, например:

созданием помещения, расположенного по адресу: _____
_____ (указывается адрес или описание местоположения помещения);

созданием помещения, расположенного по адресу: _____
_____ (указывается адрес или описание местоположения помещения)
и образованием части (частей) помещения;

образованием _____ (указывается количество) помещения (помещений), расположенного (расположенных):
_____ (указывается адрес или описание местоположения помещения (помещений) в результате _____
(указывается способ образования) помещения (помещений) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): _____;

образованием помещения, расположенного по адресу: _____
_____ (указывается адрес или описание местоположения помещения)
и образованием части (частей) помещения;

изменением сведений о _____

_____ (указывается характеристика) помещения с кадастровым номером _____, в том числе в связи с исправлением ошибки;

изменением сведений о _____ (указывается характеристика) помещения с кадастровым номером _____ и образованием либо изменением части (частей) помещения;

образованием части (частей) помещения с кадастровым номером _____;

изменением сведений о части (частях) помещения с кадастровым номером: _____ (пункт 17 Требований).

В реквизите “2” раздела “Общие сведения о кадастровых работах” технического плана приводятся сведения о заказчике кадастровых работ, в частности, в новой редакции предусмотрено указание следующих сведений:

- в отношении физического лица — фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии), страховой номер индивидуального лицевого счета (при его отсутствии — наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания в соответствии с федеральной информационной адресной системой);

- в отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица — полное наименование, основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика. В отношении иностранного юридического лица дополнительно указывается страна регистрации (инкорпорации) (пункт 18 Требований).

В реквизите “3” раздела “Общие сведения о кадастровых работах” технического плана указываются дата подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ), а также следующие сведения о кадастровом инженере:

- 1) фамилия, имя, отчество (отчество при наличии);
- 2) номер квалификационного аттестата кадастрового инженера;
- 3) контактный телефон;
- 4) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;
- 5) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор

подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица (пункт 19).

В случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ГКН о помещении, заполнению подлежат строки раздела “Характеристики помещения”, содержащие новые значения соответствующих характеристик помещения, подлежащие внесению в ГКН, за исключением сведений, содержащихся в подпункте 1 пункта 25 Требований (пункт 24 Требований).

Пунктом 25 Требований в новой редакции определен состав сведений, включаемых в раздел “Характеристики помещения”:

1) кадастровый номер помещения, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ГКН указанного помещения, в том числе в связи с исправлением ошибки;

2) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен в установленном законодательством порядке органом, уполномоченным на присвоение такого номера), дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации), при отсутствии таких сведений — указанная строка не заполняется;

3) кадастровый номер (а при его отсутствии — ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен органом, уполномоченным на присвоение такого номера, в установленном законодательством порядке) здания или сооружения, в котором расположено помещение. При отсутствии присвоенного кадастрового или иного номера указывается присвоенный в установленном порядке адрес в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (далее — ФИАС) на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости, или содержащийся в представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания или сооружения разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания или сооружения. При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания или сооружения указывается в структурированном виде в соответствии с ФИАС описание местоположения здания или сооружения с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село и т.д.), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар и т.д.), при наличии, номера здания или сооружения;

4) номер кадастрового квартала, в котором находится помещение (здание, сооружение, в котором расположено помещение);

5) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната;

6) номер (обозначение) этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение;

7) присвоенный в установленном порядке адрес, а при его отсутствии — описание местоположения помещения в структурированном виде с указани-

ем наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования (в том числе вид муниципального образования), населенного пункта (город, село и т.д.), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар и т.д.) — при наличии, номер здания (сооружения).

При отсутствии у помещений в здании или сооружении присвоенной нумерации каждому помещению на этаже определяется не повторяющийся в пределах здания (сооружения) номер. Нумерация помещений на этаже (если в здании (сооружении) отсутствует нумерация) осуществляется по часовой стрелке, начиная от крайней левой лестницы, при размещении главного фасада здания (сооружения) на Плате этажа параллельно нижнему краю листа;

8) назначение помещения (жилое или нежилое, дополнительно для нежилых помещений, составляющих общее имущество в многоквартирном доме, указываются слова “общее имущество в многоквартирном доме”);

9) вид жилого помещения (комната, квартира) — в отношении жилого помещения, расположенного в жилом (в том числе многоквартирном) доме;

10) площадь помещения (в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра).

Пунктом 26 Требований дополнительно в отношении государственного кадастрового учета частей помещений указано, что раздел “Сведения о части (частях) помещения” заполняется в целях определения пределов действия установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав, в случае если установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть помещения.

В разделе “Сведения о части (частях) помещения” указываются следующие сведения:

- 1) учетный номер или обозначение части;
- 2) площадь части помещения (в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра);
- 3) описание местоположения части помещения;
- 4) характеристика части помещения.

Согласно пункту 19 Требований в случаях, когда установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть помещения в пределах этажа (части этажа), нескольких этажей здания, в графе “4” раздела “Сведения о части (частях) помещения” в виде связного текста приводится описание такой части помещения (например, приводятся обозначения (номера) на плане этажа помещений, входящих в состав такой части помещения, — 3-й этаж, помещения 1, 2, 3).

Пунктом 30 Требований предусмотрено указание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав не только в соответствии с актами органов государственной власти или органов местного самоуправления, но и на основании договоров или соглашений (в том числе предварительных), вступивших в законную силу судебных актов. Также, согласно в новой