

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНСПЕКЦИИ
МЭРИИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» ПО
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА МЭРИИ ГОРОДА
НОВОСИБИРСКА

ПРОТОКОЛ
СОВМЕСТНОГО СОВЕЩАНИЯ

г. Новосибирск

11.04.2018

Время и место проведения: 15-00, г. Новосибирск, Красный проспект, 34

- Председатель:** *Мотыга А. И.* – начальник управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска (далее – Управление).
- Секретарь:** *Клочко Д. А.* – и.о. начальника отдела по взаимодействию с государственными и муниципальными органами Управления
- Присутствовали:** *Улитко Е. В.* – заместитель начальника Управления;
Емельянов В.Ф. – председатель комитета организационно-правовой работы Управления
Игнатьева А.И. – заместитель начальника главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;
Мироненко Е.С. – заместитель начальника главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска – начальник отдела застройки городских территорий;
Васильева Е. Е. – начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области;
Ястребова Л. Б. – начальник отдела регистрации долевого участия в строительстве и создаваемых объектов недвижимости Управления Росреестра по НСО;
Витошкина М.С. – начальник отдела регистрации земельных участков Управления Росреестра по НСО;

Крживоблоцкая И.О. — заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления Росреестра по НСО;
Начальники отделов Управления.

Повестка:

Формирование единой правоприменительной практики при решении вопросов, связанных с выдачей разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства и постановкой их на кадастровый учет.

Выступили:

Мотыга А. И.

По вопросам, возникающим при выдаче разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию линейных объектов, в части:

- осуществление ввода в эксплуатацию, государственного кадастрового учета и регистрации прав объектов капитального строительства, строительство которых осуществлялось в соответствии с ранее действующими нормами и правилами. В Управление обращаются застройщики с заявлениями о выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, которые не соответствуют требованиям действующих градостроительных регламентов (в том числе – объект расположен за красной линией, не соблюдены отступы от границ земельного участка, крыльца, приямки или др. части здания расположены за границей земельного участка, не соблюден процент застройки);

- ввод в эксплуатацию, постановка на государственный кадастровый учет и регистрация прав на торгово-общественный комплекс (блок А) – I этап строительства торгово-общественного комплекса с устройством пешеходного перехода по ул. Большевистская в Октябрьском районе;

- проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию, государственный кадастровый учет и регистрация прав на линейные объекты (особенности);

- постановка на государственный кадастровый учет введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства с почтовым адресом.

Принятые решения:

Вопрос 1. Рекомендовать Управлению Росреестра рассмотреть данный вопрос на экспертном совете.

Вопрос 2. В связи с тем, что в соответствии с проектной документацией (шифр 155-1.2-2.1; ООО «Сибирские проекты»), строительство объекта капитального строительства «торгово-общественный комплекс с устройством пешеходного перехода по ул. Большевистская в Октябрьском районе» предусматривается на трех земельных участках (54:35:074562:8; 54:35:074562:5; 54:35:074455:36) в разрешении на ввод в эксплуатацию I этапа строительства –

~~блок А (фактически расположен на двух земельных участках) необходимо указывать все три земельных участка.~~

Вопрос 3. Проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию, государственный кадастровый учет и регистрация прав на линейные объекты (особенности).

В случае строительства продолжения линейного объекта капитального строительства (автомобильная дорога), стоящего на государственном кадастровом учете участками, проектную документацию необходимо разрабатывать на реконструкцию данного линейного объекта (автомобильной дороги) с указанием кадастровых номеров всех его участков.

При реконструкции линейного объекта капитального строительства в части его уширения, изменение его основного показателя – протяженность не происходит. В данном случае в ЕГРН вносятся только новые координаты границ объекта.

Вынос линейных объектов из зоны строительства объекта капитального строительства, при котором происходит изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов необходимо рассматривать как их реконструкцию, осуществление которой возможно только на основании полученного в установленном порядке разрешения на строительство.

В случае если для строительства линейного объекта земельный участок сформирован, поставлен на государственный кадастровый учет и предоставлен застройщику в соответствии с земельным законодательством, разрабатывать проект межевания территории для выдачи разрешения на его строительство не требуется.

Вопрос 4.

Управлению в срок до 16.06.2018 разработать проект постановления мэрии города Новосибирска о взаимодействии структурных подразделений мэрии города Новосибирска, в целях присвоения почтовых адресов введенным в эксплуатацию объектам капитального строительства в течение 3 рабочих дней с момента выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

~~Р.С. в целях исключения дробления территории общего пользования в городе Новосибирске, создания благоприятного инвестиционного климата при реализации проектов по строительству новых и реконструкции существующих линейных объектов и организации понятного и прозрачного алгоритма получения разрешения на строительство линейного объекта предлагаю внести следующее дополнение в протокол совместного совещания от 05.02.2018 «Формирование единой правоприменительной практики при оформлении правоустанавливающих документов на земельные участки, подготовки проектной документации, разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, государственного кадастрового учета и регистрации прав в отношении линейных объектов», а именно в разделе принятые решения первый абзац изложить следующим образом:~~

«В целях строительства линейных объектов капитального строительства правоустанавливающие документы на земельные участки необходимо оформлять исключительно для размещения их надземных частей (в местах выходов на поверхность непосредственно трубопровода и размещения наземных технологических сооружений – газораспределительных шкафов, задвижек, теплокамер, камер (колодцев) канализации, в местах размещения неподвижных опор линейного объекта и т.п.). В границах кварталов путем формирования земельных участков, а в границах территорий общего пользования путем установки сервитута.

Поручения:

Начальнику отдела правового обеспечения Управления Бабаниной Т.В. проработать вопрос о правомерности приостановления управлением Росреестра осуществления кадастрового учета объектов капитального строительства, на которые выданы разрешения на ввод, но при этом, по мнению государственных регистраторов прав, не выполняются требования градостроительных норм в части несоответствия процента застройки земельного участка, расположения объекта за границами допустимого размещения, за красными линиями и т.д. (доложить в срок до 01.06.2018).

Приложение: копия протокола совместного совещания от 05.02.2018 на 4 л. в 1 экз.

Председатель



А. И. Мотыга

Протокол подготовил



Д. А. Ключко