

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве
(Управление Росреестра по Москве)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел.: 8 (495) 957-69-57, <http://www.rosreestr.ru>

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров
(по списку)

Клуб Инвесторов Москвы

clubinvestmos@gmail.com

_____ № _____
на № _____ от _____

О подготовке технических планов

Уважаемые коллеги!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) сообщает, что по результатам выборочного анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере выявлены единичные случаи представления документов не соответствующих действующему законодательству, в частности:

1. Отсутствия необходимых сведений о количестве объектов в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию (далее – РВ).

Для принятия решения о выдаче РВ обязательным условием является наличие технического плана объекта (часть 3 статьи 55 ГрК РФ¹).

В РВ должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Законом № 218-ФЗ требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана (часть 11 статьи 55 ГрК РФ).

При анализе выявлены отдельные случаи, когда РВ выдавались с расхождениями по количеству нежилых помещений относительно данных, указанных в техническом плане (пункт 62 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

2. Постановки на учет помещений в составе здания, не отвечающих требованиям обособленности (изолированности).

В ряде случаев не в полной мере соблюден принцип обособленности (изолированности) отдельных помещений (пункты 34 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

Следует обратить внимание, что согласно пункту 19 Требований² в технический план не включаются сведения о частях и элементах здания, не являющихся помещениями (в т. ч. подъезды, лестничные клетки, лифтовые шахты,

¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации

² Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»

каналы для инженерных коммуникаций), а также об оборудовании, расположенном в здании.

3. Несоответствия площади объектов в техническом плане характеристикам, указанным в РВ.

По результатам анализа отмечен ряд фактов отсутствия в РВ указания площади отдельных объектов (приведена лишь их суммарная площадь), а также выявлены случаи выдачи РВ в отсутствие в разрешении на строительство детальных характеристик каждого построенного объекта. Указанные обстоятельства препятствует проведению правовой экспертизы на предмет наличия оснований, предусмотренных пунктом 61 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

4. Некорректного формирования и содержания технических планов. Выявлены случаи, когда наименование здания в техническом плане указано без учета положений подпункта 10 пункта 51 Требований.

В целях совершенствования кадастровой и инвестиционной деятельности, укрепления правовой дисциплины и повышения профессиональной подготовки участников рынка недвижимости Управление направляет данную информацию для обеспечения контрольных функций саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и оперативного взаимодействия инвестиционного сообщества с профильными организациями при анализе вопросов и выработке решений.

Начальник отдела координации
и анализа деятельности в учетно-
регистрационной сфере

Е.И. Соколова