

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Бурятия

Борсоева ул., д. 13 Е, г. Улан-Удэ, 670000
Тел. (3012) 29-74-74, факс (3012) 21-78-31
E-mail: 03_upr@rosreestr.ru

Саморегулируемым организациям
кадастровых инженеров
(по списку)

на № _____ от _____

О необходимости проведения методической работы

Уважаемые коллеги!

В целях установления единообразной практики по подготовке кадастровыми инженерами технических планов многоквартирных домов, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия считает необходимым обратить ваше внимание на следующее.

В кадастр недвижимости вносятся основные сведения об объекте недвижимости, в том числе сведения о том, что **помещение в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании (помещение вспомогательного использования) или такое помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме, если объектом недвижимости является помещение¹.**

Технический план многоквартирного дома в обязательном порядке должен содержать полученную по результатам кадастровых работ информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений **(в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме),** расположенных в таком многоквартирном доме².

При осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, **в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме³.**

Сведения о здании, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке и площади, указываются в техническом плане на основании

¹ п. 19 ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

² ч. 15 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

³ ч. 4 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

представленных заказчиком разрешения на строительство здания и проектной документации⁴.

В технический план здания с назначением «многоквартирный дом» включаются планы всех этажей здания, а также полученные в том числе по результатам кадастровых работ сведения, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета всех помещений **(в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме)**⁵.

Нежилое помещение в здании должно быть обособлено от других помещений и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота. При внесении в технический план сведений о нежилых помещениях, **в том числе относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме**, в технический план *не подлежат внесению в качестве сведений о помещениях сведения о частях и элементах здания, не отвечающих таким критериям (например, подъезд, лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания), а также сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом), расположенном в многоквартирном доме или ином здании*⁶.

В раздел «Характеристики объекта недвижимости» технического плана включаются сведения о соответствующих объектах недвижимости, в том числе если помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании или помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме, в графе 3 строки 26 указываются соответственно слова «помещение вспомогательного использования» или «общее имущество в многоквартирном доме»⁷.

В вышеуказанный раздел технического плана также включаются сведения о соответствующих объектах недвижимости, в том числе вид разрешенного использования здания, сооружения, **помещения**. В отношении помещения указывается предусмотренный проектной документацией вид разрешенного использования помещения (кроме слов «квартира», «комната»). *Наименование помещения указывается только в случае, если помещение является объектом культурного наследия*⁸.

Резюмируя вышеизложенное:

1. Технический план многоквартирного дома должен подготавливаться кадастровым инженером в строгом соответствии со сведениями, содержащимися в разрешении на строительство и в проектной документации.

2. Технический план многоквартирного дома должен в обязательном порядке содержать сведения обо всех помещениях, предназначенных для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании (помещениях вспомогательного использования) или помещениях, относящихся

⁴ ч. 8 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», п. 21.1 Приказа Росреестра от 15.03.2022г. №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»

⁵ п. 18 Приказа Росреестра от 15.03.2022г. №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»

⁶ п. 19 Приказа Росреестра от 15.03.2022г. №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»

⁷ пп. 22 п. 51 Приказа Росреестра от 15.03.2022г. №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»

⁸ пп. 9, 10 п. 51 Приказа Росреестра от 15.03.2022г. №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»

к общему имуществу в многоквартирном доме, ориентируясь на положения гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации⁹.

При этом, по нашему мнению, наряду с вышеуказанными сведениями, содержащимися в проектной документации, кадастровому инженеру при подготовке технического плана также возможно использовать сведения, содержащиеся в проектной декларации¹⁰, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства.

3. Нежилые помещения, в том числе относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, отражаемые кадастровым инженером в техническом плане, должны быть обособлены от других помещений в здании (не подлежат отражению в качестве сведений о помещениях сведения о частях и элементах здания, не отвечающих таким критериям (например, подъезд, лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания), а также сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом)).

4. В отношении нежилых помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в техническом плане следует отражать сведения об их видах разрешенного использования в соответствии со сведениями, содержащимися в планах этажей проектной документации.

Просим вас провести методическую работу с кадастровыми инженерами, являющимися членами ваших саморегулируемых организаций и довести до них вышеприведенную информацию.

Благодарим за сотрудничество!

Заместитель руководителя

С.К. Хайруллина

Алексей Геннадьевич Беломестных,
8 (3012) 29-71-83

⁹ ст. 259.3, 287.5, 290 «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994г. №51-ФЗ, ч. 1 ст. 36 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004г. №188-ФЗ, Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

¹⁰ ст. 19 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»