

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

**ПИСЬМО
от 17.03.2021 N 13-1944-АБ/21**

О ПОДГОТОВКЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с пунктом 7 протокола совещания от 19.02.2021 N 184-ПРМ-НС, состоявшегося 17.02.2021 у заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Н.Е. Стасишина по вопросу осуществления государственного кадастрового учета многоквартирных домов в Московской области, относительно государственного кадастрового учета нежилых помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, сообщает следующее.

В соответствии с положениями Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ):

в кадастр недвижимости Единого государственного реестра недвижимости, если объектом недвижимости является помещение, подлежат внесению основные сведения об объекте недвижимости, к которым отнесены в том числе сведения о том, что помещение в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе в соответствии с проектной документацией, относится к имуществу общего пользования в многоквартирном доме (пункт 19 части 4 статьи 8);

местоположение помещения устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения на плане здания или сооружения либо на плане соответствующей части здания или сооружения (часть 6 статьи 24);

сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения (часть 10 статьи 24);

технический план многоквартирного дома в обязательном порядке содержит также полученную по результатам кадастровых работ информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета расположенных в таком многоквартирном доме помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме (часть 15 статьи 24).

Согласно пункту 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" помещение представляет собой часть объема здания или сооружения, имеющую определенное назначение и ограниченную строительными конструкциями.

В силу пункта 34 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения приостанавливается, если помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Также обращаем внимание, что законодательство не содержит положений, в соответствии с которыми необходимо осуществление государственного кадастрового учета объектов, не являющихся объектами недвижимости (в том числе помещениями), в частности, межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров, инженерных коммуникаций, иного оборудования (механического, электрического, санитарно-технического и другого оборудования).

В этой связи при отражении в техническом плане сведений о нежилых помещениях, в том числе относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо исходить из того, что в техническом плане отражаются сведения только о тех частях объема многоквартирного дома, которые отвечают критериям обособленности помещений (отграничены от иного объема здания строительными (ограждающими) конструкциями (стены, перегородки) и имеют функциональное назначение (например, колясочная).

Сведения о частях и элементах здания, не отвечающих таким критериям ("подъезд", лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и тому подобное), а также сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом), расположенном в многоквартирном доме или ином здании, в техническом плане в качестве сведений о помещениях не отражаются.

Дополнительно отмечаем, что в случае доработки технического плана с целью устранения приостановления государственного кадастрового учета не требуется внесение изменений в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в части указания (изменения) реквизитов технического плана (даты подготовки окончательной редакции технического плана).

В этом случае в разделе "Заключении кадастрового инженера" доработанной редакции технического плана приводятся сведения о дате подготовки технического плана, представленного для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, реквизиты такого разрешения и уведомления о приостановлении (или предусмотренного частью 5.1 статьи 29 Закона N 218-ФЗ уведомления о невозможности возобновления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав), в котором перечислены замечания к техническому плану.

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ-
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
А.И.БУТОВЕЦКИЙ