

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

(по списку)

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

ул. Блохина, д.8, лит. А, Санкт-Петербург, 197198
тел. (812) 499-00-34
e-mail: 47_upr@rosreestr.ru

26.03.2024 № ИСХ/03149

на № _____ от _____

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области (далее – Управление) в целях снижения количества решений о приостановлении, повышения качества предоставления государственных услуг Управление Росреестра по Ленинградской области направляет позицию **по вопросу подготовки технических планов и осуществления государственного кадастрового учета многоквартирных домов и помещений в них.**

При подготовке технических планов в отношении многоквартирных домов Управление рекомендует обратить внимание на следующие пункты Приказа Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»:

1. В соответствии с п. 19 Приказа - нежилое помещение в здании или сооружении 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.

Таким образом, кадастровому учету **не подлежат внесению** в качестве сведений о помещениях: лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания.

2. Согласно пп. 7 п. 51 Требований Приказа в раздел "Характеристики объекта недвижимости" включаются следующие сведения о соответствующих объектах недвижимости: адрес здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства в графе 3 строки 8 "Адрес объекта недвижимости" в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой (далее - ФИАС) виде на основании выписки из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации, предоставленной оператором федеральной информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра. Решение уполномоченного органа о присвоении адреса объекту адресации после вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. N 1221 "Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов" (далее - Постановление N 1221), в том числе при отсутствии адреса в государственном адресном реестре, не является основанием для указания в техническом плане адреса здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения или машино-места, копия такого решения в Приложение не включается.

Реквизиты документа (в том числе полученного в электронном виде), **подтверждающего присвоение адреса объекту недвижимости, указываются в реквизите 1 раздела "Исходные данные"**, и копия такого документа, за исключением выписки из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации, включаются в Приложение.

Для корректного отображения сведений об объекте недвижимости в информационных ресурсах (например – ФНС России) в XML-схеме технического плана (версия 07) необходимо заполнять следующие элементы/атрибуты:

- указание на присвоение адреса в установленном порядке (AddressOrLocation= "1")

- уникальный номер адресообразующего элемента в государственном адресном реестре (**FIAS**)

Кроме того, рекомендуем указывать адрес объекта (здания и всех помещений) в строке Note технического плана (Адрес по документу).

3. Согласно п. 37 Приказа границы помещения определяются границами геометрической фигуры, образованной внутренними поверхностями наружных стен такого помещения в соответствии с проектной документацией здания, сооружения (при ее наличии) или проектом перепланировки помещения в

многоквартирном доме, графической части технического паспорта здания, сооружения, помещения, сведения о которых указаны в разделе "Исходные данные". С учетом положений части 6 статьи 24 Федерального закона N 218-ФЗ, частей 2 и 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации примыкающие к жилому помещению (квартира, комната (в квартире) в многоквартирном доме балконы, лоджии, террасы, веранды и тому подобное в границы жилого помещения не включаются.

Для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с приложением N 2 к настоящим требованиям. Для отражения в графической части технического плана необходимой информации допускается применение иных (не указанных в приложении N 2 к настоящим требованиям) условных знаков при условии отражения информации о них в условных обозначениях, примененных в соответствующем разделе графической части технического плана.

С учетом изложенного в границы жилого помещения не могут быть включены балконы, лоджии, террасы, веранды и тому подобное.

4. Согласно п. 34 Приказа границы машино-места определяются проектной документацией здания или сооружения и проходят посередине линии разметки, а также по внутренней поверхности строительной конструкции на уровне пола, если машино-место частично ограничено такими конструкциями. Границы помещений, машино-мест отображаются на Плана здания, сооружения, Плана этажа, фрагменте Плана здания, сооружения, этажа специальными условными знаками в соответствии с приложением N 2 к настоящим требованиям. При отображении границ машино-места также указываются обозначения характерных точек границ машино-места, обозначение машино-места (номер), расстояние от каждой характерной точки границы машино-места до не менее двух находящихся в прямой видимости от машино-места специальных меток для определения границ машино-места на соответствующем этаже здания или сооружения (в том числе характерных точек границ помещения, если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места устанавливалось путем определения координат таких точек) и отображается положение таких специальных меток (включая характерные точки границ помещения) и их обозначение (при наличии).

При отсутствии в здании, сооружении (на этаже здания, сооружения) специальных меток, удовлетворяющих условиям, указанным в части 6.2 статьи 24 Федерального закона N 218-ФЗ, необходимые для выполнения кадастровых работ специальные метки устанавливаются (закрепляются) в строительных конструкциях здания, сооружения кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении машино-места - объекта кадастровых работ.

Местоположение специальных меток отображается на Плана здания, сооружения, Плана этажа, фрагменте Плана здания, сооружения, этажа.

В соответствии с п. 48 Приказа в реквизите 2.1.1 раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" указывается расстояние от точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа, здания или сооружения, до характерных точек границ машино-места в метрах с округлением до 0,01 м.

В реквизите 2.1.2 раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" указывается расстояние между характерными точками границ машино-места в метрах с округлением до 0,01 м.

Таким образом, раздел «Описание местоположения машино-места», содержащий сведения об описании местоположения машино-места (машино-мест), подлежит обязательному включению в технический план здания, для обеспечения государственного кадастрового учета всех машино-мест в здании.

Заместитель руководителя



Н.А. Кислицына