

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

По списку рассылки

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

ул. Красного Текстильщика, 10-12, Санкт-Петербург
тел. (812) 654-64-64, факс (812) 654-64-42
Почтовый адрес: БОХ 1170, Санкт-Петербург, 190900
e-mail: 78_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

24.07.2023 № Мех/03-00800

На № _____ от _____

Уважаемые коллеги!

В целях снижения количества решений о приостановлении, повышения качества предоставления государственных услуг Управление Росреестра по Санкт-Петербургу направляет позицию по вопросу подготовки технических планов и осуществления государственного кадастрового учета многоквартирных домов и помещений в них.

В соответствии с п. 18, 19 Приложения №2 приказа Росреестра от 15.03.2022 №П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений" (далее - Требования к подготовке технического плана) 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) и машино-мест, расположенных в таком здании (многоквартирном доме).

В соответствии с частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение должно быть обособлено и изолировано от других помещений в здании.

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.

С учетом правил СП 54.13330.2016, СП 118.13330.2012, ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020 (ИСО 6707-1-2020), приказа Минземстроя РФ №37 от 04.08.1998 "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации" Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу принимались решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета в том случае, если кадастровым инженером не были проведены кадастровые работы в отношении поэтажных коридоров, переходных балконов, помещениях МОП.

В поручении Росреестра №14-5110-ТГ/23 от 09.06.2023 Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу указано о несоответствии принимаемых решений требованиям действующего законодательства.

С учетом изложенного, впредь технический план здания с назначением "многоквартирный дом" должен содержать сведения о здании, а также помещениях с назначением "жилое/нежилое" и машино-местах.

В части осуществления государственного кадастрового учета помещений, составляющих общее имущество многоквартирного дома отмечаем следующее.

В соответствии с письмом Росреестра №14-05403-ГЕ/17 от 26.04.2017 при решении вопроса о возможности государственного кадастрового учета объекта недвижимости необходимо руководствоваться наличием у него самостоятельного функционального назначения, а также возможности выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта гражданских прав.

Следовательно, при внесении сведений в технический план помещений, составляющих общее имущество многоквартирного дома в разделе "Заключение кадастрового инженера" кадастровому инженеру следует обосновать самостоятельное функциональное назначение указанных помещений.

Подготовленные технические планы Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу принимаются без внесения сведений о частях и элементах здания, не отвечающих требованиям к нежилому помещению.

При осуществлении перепланировки с изменением границ помещения кадастровому инженеру следует подготовить технический план в связи с изменением границ помещения (абз. 12 п. 27 Требований к подготовке технического плана).

Кроме того, Управление Росреестра по Санкт-Петербургу просит учесть в работе и исключить в дальнейшем нарушения при подготовке технических планов.

1. В соответствии с п. 37 Требований к подготовке технического плана 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 №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.

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

2. В соответствии с пп. 9, 10 п. 51 Требований к подготовке технического плана в отношении помещения указывается предусмотренный проектной документацией вид разрешенного использования помещения (кроме слов "квартира", "комната"), в случае отсутствия в проектной документации таких сведений о помещении или отсутствия проектной документации вид разрешенного использования помещения(й) не указывается. Наименование помещения указывается только в случае, если помещение является объектом культурного наследия.

Следовательно, при внесении сведений о жилых помещениях в техническом плане кадастровым инженером не указываются сведения о наименовании и виде разрешенного использования.

В отношении нежилых помещений, если помещение не является объектом культурного наследия, указываются сведения о виде разрешенного использования в соответствии с проектной документацией.

3. В соответствии с пп. 7 п. 51 Требований к подготовке технического плана адрес здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства вносится в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой (далее - ФИАС).

В целях корректного отображения сведений об объекте недвижимости в иных информационных ресурсах в случае присвоения адреса в установленном порядке XML-схема версии 06 технического плана должна содержать, в том числе, следующие элементы/атрибуты:

- указание на присвоение адреса в установленном порядке (AddressOrLocation="1")
- уникальный номер адресообразующего элемента в государственном адресном реестре (FIAS)
- при внесении сведений об описании заполнять элементы Note и Other.

Заместитель руководителя Управления

Е.И. Кондрашева