

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

По списку рассылки

**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

02.04.2025 № ИСХ/03207

на № _____ от _____

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области (далее – Управление) в целях снижения количества решений о приостановлении и повышения качества предоставления государственных услуг направляет информацию о замечаниях к подготовке технических планов, выявленных при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирных домов и помещений в них.

1. В соответствии с п. 37 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных Приказом 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) 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 <42>, 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.**

2. При описании местоположения машино-места следует обращать внимание на положения п. 38 Требований к подготовке технического плана. Границы помещений, машино-мест отображаются на Плана здания, сооружения, Плана этажа, фрагменте Плана здания, сооружения, этажа специальными условными знаками в соответствии с приложением № 2 к Требованиям к подготовке технического плана. 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).

3. Наиболее часто встречается замечание в отношении заполнения сведений об адресе объекта недвижимости, а именно:

- Не указаны уникальные идентификаторы федеральной информационной адресной системой (далее - ФИАС), адрес указан не в структурированном виде в соответствии с ФИАС;

- В неформализованном описании адреса отсутствуют слова «Российская Федерация» (пример правильного заполнения: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, городской поселок Янино-1...)

Следует отметить, что в соответствии с пп. 7 п. 51 Требований к подготовке технического плана в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются сведения об адресе объекта недвижимости «Адрес объекта недвижимости» в структурированном в соответствии с ФИАС виде, на основании выписки из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации, предоставленной оператором ФИАС, 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. № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», 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 к техническому плану не включается.**

В этой связи следует отметить на необходимость указывать в технических планах адрес по ФИАС:

В техническом плане в раздел «Характеристики объекта недвижимости» заполняются следующие реквизиты:

«адрес» в структурированном в соответствии с ФИАС виде на основании:

- сведений государственного адресного реестра;

- акта органа государственной власти (местного самоуправления), уполномоченного на присвоение адресов;

«описание местоположения объекта» в структурированном в соответствии с ФИАС виде (при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса) с указанием слов: «Российская Федерация», наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) – при наличии, номера здания (сооружения), номера помещения.

«дополнение местоположения объекта недвижимости», в котором указывается:

- не структурируемая в соответствии с ФИАС часть сведений о местоположении земельных участков, например, в реквизите «местоположение объекта недвижимости» указываются слова «Российская Федерация», наименования субъекта Российской Федерации (например, Ростовская область), муниципального образования (например, Азовский район), а в реквизите «дополнение местоположения объекта недвижимости» указываются слова: «<...> м западнее деревни <...>»;

- не структурируемые в соответствии с ФИАС сведения о местоположении здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, например, сведения о местоположении линейного сооружения: «от ГРС до котельной, расположенной по адресу: <...>, и многоквартирного жилого дома <...>» (реквизит «местоположение объекта недвижимости» в указанном случае не заполняется).

Отдельно обращаем внимание на заполнение реквизитов **«местоположение объекта недвижимости»**, **«дополнение местоположения объекта недвижимости»** в отношении здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества (при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса):

в реквизите «местоположение объекта недвижимости» указывается присвоенный в установленном порядке адреса земельного участка, *при его отсутствии* – местоположение земельного участка (включая наименование соответствующего некоммерческого товарищества и номер земельного участка);

в строке «дополнение местоположения объекта недвижимости» указывается неструктурированная часть местоположения земельного участка.

Необходимо отметить, что Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221, установлена обязательность присвоения адреса объекту адресации (подпункт 3 пункта 3), а также предусмотрено, что присвоение объекту адресации адреса осуществляется в том числе в случаях:

выполнения в отношении земельного участка, здания (строения), сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета (постановки на учет);

в отношении объектов адресации, государственный кадастровый учет которых осуществлен, в случае отсутствия у них адреса или необходимости приведения их адреса в соответствие с документацией по планировке территории или проектной документацией.

Таким образом, **если речь идет о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости, то в техническом плане должен быть указан адрес по ФИАС**, за исключением случаев, когда объектам не

присваиваются адреса (например, линейные объекты, земельные участки, не относящиеся к землям населенных пунктов и не предназначенные для размещения на них объектов капитального строительства).

4. При подготовке технических планов встречаются замечания, когда не указан вид разрешенного использования здания.

Согласно пп. 9 п. 51 Требований к подготовке технического плана **в техническом плане указывается вид разрешенного использования здания, сооружения, помещения.** В отношении здания, сооружения вид разрешенного использования указывается из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен объект недвижимости.

В случае указания наименования здания или сооружения в соответствии со сведениями, содержащимися в проектной документации, разрешении на строительство или в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, наименование здания или сооружения приводится в именительном падеже без указания слов «строительство», «реконструкция», «сохранение объекта культурного наследия», на этапность строительства (реконструкции) и порядкового номера этапа, а также адреса здания, сооружения, в случае если он присутствует в наименовании такого здания или сооружения. **Наименования помещения указывается только в случае, если помещение является объектом культурного наследия** (пп. 10 п. 51 Требований к подготовке технического плана).

Заместитель руководителя



Н.А. Кислицына