

**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

11.09.2025 № ИСХ/09684

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

Согласно пп. 9 п. 51 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) 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.

2. 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).

3. В технических планах встречаются ошибки, когда для встроенных нежилых помещений заполнен элемент «AuxiliaryFlat», тогда как указанный элемент заполняется только для помещений вспомогательного использования, относящихся к имуществу общего пользования в многоквартирном доме или предназначенных для обслуживания всех остальных помещений в здании, сооружении.

4. В соответствии с пп. 2 п. 4 Требований к подготовке технического плана обязательным приложением к графической части технического плана является схема расположения здания, сооружения (части объекта недвижимости), объекта незавершенного строительства в границах земельного участка (далее — Схема).

Встречаются случаи, когда в представленных технических планах на схеме контур земельного участка отражен частично, что не позволяет однозначно определить расположение объекта недвижимости относительно границ земельного участка.

5. При проверке технических планов иногда допускаются ошибки пространственного анализа, в частности, такие как «Линейная геометрия не допускается для данного типа формируемого объекта». Ошибка возникает, когда один из контуров объекта недвижимости не замкнут.

В этой связи, рекомендовано при направлении технических планов для постановки объектов на кадастровый учет предварительно тщательно проводить пространственные проверки, во избежание возникновения подобных критических ошибок, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.

6. При указании сведений о переменной этажности в технических планах встречаются ошибки, когда неверно указано количество этажей, например: количество этажей указано через запятую (10, 16, 19 и т. д.).

В соответствии с пп. 11 п. 51 Требований к подготовке технического плана в раздел "Характеристики объекта недвижимости" включаются сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение. Если здание, сооружение имеет различное количество этажей - указывается наименьшее и наибольшее значения количества этажей в виде интервала (например: 14 — 18).

7. Также следует обратить внимание на то, что в технический план не следует включать документы, которые не предусмотрены в качестве приложений к техническому плану, например: постановление об адресе, выписку из ЕГРН на земельный участок. Излишняя информация, включенная в технический план в формате PDF, затрудняет прохождение обращения по стадиям обработки и увеличивает время рассмотрения обращения.

Просим учесть направленную настоящим письмом информацию при подготовке технических планов многоквартирных домов.

В случае возникновения вопросов и для получения необходимых пояснений в отношении порядка осуществления кадастрового учета многоквартирных домов, просьба обращаться по телефону 8 (812) 499-00-06 или по адресу электронной почты ddu@r47.rosreestr.ru.

Заместитель руководителя



Н.А. Кислицына

Исп. Боровская С.Ю.
8 (812) 499-00-06