

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990
тел. (342)205-95-59, факс (342) 205-96-63

<http://www.rosreestr.gov.ru>
17.06.2022 № Исх-2.1-24/352-2022

на № _____ от _____

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров
(согласно рассылке)

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Действующее законодательство не содержит положений, в соответствии с которыми необходимо осуществлять кадастровый учет объектов, не являющихся объектами недвижимости, в том числе помещениями. К таким объектам, в частности, относятся: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, инженерные коммуникации, иное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и др.).

В этой связи при отражении в техническом плане здания (многоквартирного дома или иного здания) сведений о нежилых помещениях, в том числе, относящихся к общему имуществу собственников помещений в таком здании, необходимо исходить из того, что в технический план включаются сведения только о тех частях объема многоквартирного дома, нежилого здания, которые:

- отвечают критериям обособленности помещений (отграничены от иного объема здания строительными (ограждающими) конструкциями;
- имеют функциональное назначение (например, колясочная).

Сведения о частях и элементах здания, не отвечающих данным 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.

Данная позиция соответствует позиции Росреестра, изложенной в письме от 17.03.2021 № 13-1944-АБ/21.

Кроме того, Росреестром утвержден и зарегистрирован в Минюст России приказ от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», который вступает в силу 19.06.2022.

Пунктом 19 данных требований предусмотрено, что 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, 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),

– сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом), расположенном в многоквартирном доме или ином здании.

Таким образом, указание в техническом плане сведений об обозначенных объектах будет являться основанием для приостановления кадастрового учета и (или) регистрации прав.

Напоминаем, что сведения об использовании помещения для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или об отнесении к общему имуществу в многоквартирном доме, являются обязательными для внесения в кадастр недвижимости, исходя из ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Следовательно, в рамках кадастровых работ кадастровым инженером должен быть проведен тщательный анализ предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности документов, в том числе проектной документации, на предмет отнесения нежилых помещений, подлежащих кадастровому учету, к помещениям общего имущества с последующим отображением таких сведений в техническом плане.

Наличие соответствующих сведений в Едином государственном реестре недвижимости впоследствии позволит исключить риски неправомерного отчуждения таких помещений.

Просим довести данную информацию до кадастровых инженеров, являющихся членами подведомственной Вам саморегулируемой организации.

Заместитель руководителя



Л.В. Пьянкова