



**АССОЦИАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА  
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

юр. адрес: 123458 г. Москва, ул. Галлинская, д.32, к.3, оф.10  
тел./факс: 8 (499) 198-70-00, 8 (495) 518 -93-19/20  
e-mail: ki-rf@ya.ru; сайт: ki-rf.ru

Саморегулируемым организациям  
кадастровых инженеров  
(по списку)

Кадастровым инженерам

Исх. № 496/21-01-20 от 26.04.2021 г.

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

*О подготовке технических планов на  
многоквартирные дома*

Уважаемые коллеги!

В связи с ситуацией, сложившейся в связи с выходом Письма Росреестра от 17.03.2021 №13-1944-АБ/21 «О подготовке технических планов многоквартирных домов» (далее – Письмо), полагаем необходимым довести до Вас следующую информацию.

**1. О необходимости отражения в технических планах помещений, составляющих общее имущество в многоквартирном доме**

Частью 4 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – 218-ФЗ) установлено, что при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест.

Согласно части 15 статьи 24 218-ФЗ, пункту 2 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953 (далее – Приказ 953), технический план многоквартирного дома в обязательном порядке содержит также полученную по результатам кадастровых работ информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

Для нежилых помещений, относящихся к имуществу общего пользования в многоквартирном доме, в техническом плане предусмотрено указание слов "общее имущество в многоквартирном доме" (пп. 8 п. 43, пп. 4 п. 48 Приказа 953).

Частью 5 статьи 40 218-ФЗ установлено, что при государственной

регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем.

Статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК) устанавливает содержание права собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Так, частью 1 названной статьи в совокупности с пунктом 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Постановление) в состав общего имущества включаются:

**а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);**

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства и т.д.

Часть 2 статьи 36 ЖК регламентирует, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

***Согласно части 3 статьи 36 ЖК уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.***

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 ЖК).

Порядок определения состава общего имущества установлен также пунктами 1-4 Постановления. Так, состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре (в настоящее время – ЕГРН).

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Таким образом, на уровне федеральных законов и актов Правительства установлены:

1) четкий состав и границы нежилых помещений, относящихся к имуществу общего пользования в многоквартирном доме;

2) необходимость проведения кадастрового учета и регистрации прав на помещения, относящиеся к имуществу общего пользования в многоквартирном доме, а также необходимость отражения в составе технического плана таких помещений в полном объеме;

3) случаи, когда размер общего имущества в многоквартирном доме может быть уменьшен;

4) приоритет сведений ЕГРН (а, следовательно, и сведений документов, на основании которых информация загружается в ЕГРН, - сведений технического плана) о помещениях общего пользования в многоквартирном доме над сведениями иных ресурсов.

Таким образом, складывается правовая коллизия, когда отдельные позиции Письма не соответствуют положениям действующего законодательства, в связи с чем Ассоциацией был направлен в Росреестр дополнительный запрос о соотносимости норм Письма и требований законодательных актов.

До прояснения ситуации Ассоциация полагает необходимым при подготовке технических планов и отображении помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, руководствоваться требованиями действующего законодательства.

## **2. О необходимости отражения в документации количества помещений.**

Согласно пункту 62 части 1 статьи 26 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении не соответствует аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания, сооружения.

Важно отметить, что действующими подзаконными актами, регламентирующими порядок подготовки и оформления проектной документации, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и технического плана не предусмотрено указание в такой документации количества помещений в виде фиксированной цифры. Поэтому, указание такой характеристики в техническом плане не является обязательным, однако при необходимости может быть отражено в разделе «Заключение кадастрового инженера».

Директор



О.А. Федорова