



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»  
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)

пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116  
Тел/Факс: 8 (800) 551-65-85

Е-mail: [info@kades.ru](mailto:info@kades.ru); [www.kades.ru](http://www.kades.ru)

ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,

ИНН/КПП 6164299013/616201001

2023/исх/О/0644 от 22.11.2023г.

от

Кадастровым инженерам  
для учёта в работе

В СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) поступают вопросы относительно включения в состав технического плана МКД имущества общего пользования.

Позиция центрального аппарата Росреестра относительно включению мест общего пользования, изложенная в письме от 09.11.2023 № 11-02687/23, опубликована в базе знаний Ассоциации по адресу <http://kades.ddns.net/kb/faq.php?id=12>.

Вместе с тем, дополнительно полагаем целесообразным отметить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование,

предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом, в силу положений абзаца третьего пункта 19 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) 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.

Таким образом, существуют ситуации, когда то или иное имущество в многоквартирном доме отнесено к имуществу общего пользования, но при этом не является объектом учета.

При определении необходимости внесения в технический план таких помещений в качестве самостоятельных объектов недвижимости целесообразно руководствоваться следующими нормами.

Согласно пункту 21.1 Требования сведения о здании, за исключением сведений о местоположении такого здания в границах земельного участка и его площади, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого здания, разрешения на строительство здания (в случае, если для строительства такого здания в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения).

В соответствии с частью 6.2 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ различие данных об указанной в техническом плане площади объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, не более чем на пять процентов по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию **при условии соответствия указанных в техническом плане количества этажей, помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии) проектной документации и (или) разрешению на строительство.**

Кроме того, пунктом 62 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) предусмотрено, что 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 **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.**

Таким образом, при определении необходимости внесения в технический план помещений общего пользования в качестве самостоятельных объектов недвижимости необходимо учитывать информацию о количестве помещений в проектной документации и (или) разрешении на строительство.

**Если в проектной документации и (или) разрешении на строительство то или иное помещение, относящееся к имуществу общего пользования, определено как самостоятельное, информация о таком помещении подлежит включению в состав технического плана многоквартирного дома.**

При отсутствии в проектной документации и (или) разрешении на строительство информации о помещении, относящемся к имуществу общего пользования, включение такого пространства в технический план многоквартирного дома в качестве самостоятельного помещения не осуществляется.

Генеральный директор  
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская