

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

СРО «Кадастровые инженеры юга»

info@kades.ru

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

24.09.2021 № 14-13741/21@

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение СРО «Кадастровые инженеры юга» от 27.08.2021 № 2021/исх/О/0532 (вх. от 27.08.2021 № ОП/025054/21), сообщает.

По вопросам 1, 2.

В соответствии с частью 3 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет всех помещений в здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, осуществляется при представлении заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений.

Технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений и машино-мест в здании, сооружении; в случае, если в соответствии с проектной документацией в здании, сооружении расположены помещения вспомогательного использования, соответствующая информация включается в технический план помещения (часть 14 статьи 24 Закона № 218-ФЗ).

В этой связи при осуществлении постановки на государственный кадастровый учет всех помещений в здании, государственный кадастровый учет которого осуществлен (собственником такого здания), либо одновременно с постановкой на государственный кадастровый учет этого здания, государственный кадастровый учет осуществляется в том числе в отношении помещений, относящихся к имуществу общего пользования (соответственно, в техническом плане должны содержаться сведения, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет данных помещений).

Необходимо отметить, что в настоящее время разрабатывается проект приказа Росреестра «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений», после издания

которого будет осуществлено приведение XML-схемы, необходимой для формирования XML-документа – технического плана, в соответствие с положениями Закона № 218-ФЗ (в том числе с учетом изменений, внесенных в Закон № 218-ФЗ вступившим в силу 30.04.2021 Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации») и указанным приказом.

В этой связи, учитывая положения статей 14, 19, 24 Закона № 218-ФЗ, до доработки действующей в настоящее время XML-схемы, необходимой для формирования XML-документа – технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, в целях осуществления постановки на государственный кадастровый учет всех помещений полагаем возможным представлением в орган регистрации прав с соответствующим заявлением:

технических планов, подготовленных в отношении каждого из указанных помещений, если они расположены в здании, государственный кадастровый учет которого осуществлен;

разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию с приложенными к нему техническим планом здания и технических планов всех расположенных в нем помещений, если постановка на государственный кадастровый учет такого здания и всех помещений в нем осуществляются одновременно.

По вопросам 3, 4.

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее – Постановление) арбитражным судам в том числе разъяснено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК.

В силу действующего законодательства судебная практика не составляет правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав; в соответствии со статьей 2 Закона № 218-ФЗ правовую основу отношений, указанных в части 1 статьи 1 Закона № 218-ФЗ, составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Закон № 218-ФЗ, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации; в случаях, установленных Законом № 218-ФЗ, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу отношений, указанных в части 1 статьи 1 Закона № 218-ФЗ, составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций

по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

При этом пункт 16 части 4 статьи 8, пункт 5 части 3 статьи 9 Закона № 218-ФЗ предусматривают внесение в реестр объектов недвижимости, реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества ЕГРН сведений соответственно о местоположении в здании и площадях помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании; о размере доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок, собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании.

В этой связи полагаем, что до урегулирования федеральным законом вопросов, связанных с возникновением в силу закона у собственников нежилых помещений в нежилом здании права общей долевой собственности на недвижимое имущество, составляющее общее имущество в данном нежилом здании, государственная регистрация прав на объекты недвижимости (помещения), являющиеся общим имуществом в здании, не являющемся многоквартирным домом, должны осуществляться в общем порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Начальник Управления  
методического обеспечения  
и анализа в сфере регистрации  
прав и кадастрового учета



Ю.В. Куницына