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
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

Кадастровым инженерам
для учета в работе

2023/исх/О/0048 от **27.01.2023г.**
от

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) на саморегулируемые организации кадастровых инженеров возложена функция по организации информационного и методического обеспечения своих членов.

Учитывая изложенное, полагаем возможным сообщить следующее.

Согласно части 1 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

Перечень основных и дополнительных сведений, подлежащих внесению в кадастр недвижимости, закреплен частями 4 и 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ соответственно.

В силу пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, **и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости**. Понятия "объект индивидуального жилищного

строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Частью 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ установлено, что к объектам недвижимости относятся земельные участки, здания, сооружения, **помещения**, машино-места, объекты незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс.

При этом государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются (часть 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ).

Вместе с тем, частью 14 статьи 24 Закона № 218-ФЗ установлено, что технический план здания, сооружения (если в таком сооружении предусмотрено наличие помещений и (или) машино-мест) в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности - планы здания, сооружения, за исключением случая, если ранее такие планы были включены в технический план здания, сооружения, на основании которого был осуществлен государственный кадастровый учет таких здания, сооружения, если иное не установлено часть 14 статьи 24 Закона № 218-ФЗ.

Таким образом, поэтажный план здания (жилого и нежилого), сооружения (при наличии у него этажности) подлежит включению в состав технического плана, но в то же самое время сведения о нем не вносятся в ЕГРН ввиду того, что поэтажный план не является характеристикой, подлежащей внесению в ЕГРН в соответствии со статьей 8 Закона № 218-ФЗ.

Согласно письму Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 05.11.2020 № 13-00373/20 (в ответ на письмо

Ассоциации от 29.09.2020 № 2020/исх/О/0597) осуществление государственного кадастрового учета объекта индивидуального жилищного строительства в связи с изменением только плана одного или нескольких этажей такого здания Законом № 218-ФЗ не предусмотрено.

Аналогичная ситуация складывается и с поэтажными планами нежилых зданий и сооружений (при наличии этажности) в случае, если сведения о помещениях в них **не внесены** в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), а изменения, произведенные в таком объекте недвижимости, **не являются реконструкцией**.

В этом случае подготовка технического плана в отношении здания или сооружения (при наличии этажности) только лишь с целью изменения поэтажного плана не осуществляется.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга» Г.Д.Высокинская