



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»

(CPO «Кадастровые инженеры юга»)

пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116

Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65

E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru

ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,

ИНН/КПП 6164299013/616201001

Руководителю Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

О.А.Скуфинскому

rosreestr@rosreestr.ru

2021/исх/O/0532 от 27.08.2021

от

Уважаемый Олег Александрович!

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ), одной из функций саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является организация информационного и методического обеспечения своих членов.

Согласно части 3 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) при одновременном осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на созданные здание, сооружение может осуществляться государственный кадастровый учет всех помещений в таких зданиях, сооружениях, **в том числе относящихся к имуществу общего пользования**, в случае представления заявителем технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений. Государственный кадастровый учет всех помещений в здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, также осуществляется при представлении заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, и технического плана здания,

сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений.

Таким образом, Закон № 218-ФЗ позволяет осуществлять учетно-регистрационные действия в отношении помещений, относящихся к имуществу общего пользования, в том числе, в нежилом здании.

Однако, частью 5 статьи 40 Закона № 218-ФЗ установлено, что при государственной регистрации права собственности на помещение в многоквартирном доме одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем, если сведения о таких объектах недвижимости содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (без указания в Едином государственном реестре недвижимости имен (наименований) собственников помещений в многоквартирном доме и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности). Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется.

То есть Закон № 218-ФЗ устанавливает правила регистрации имущества общего пользования исключительно в здании, являющемся многоквартирным домом (в том числе, например, часть 1 статьи 42 Закон № 218-ФЗ), но упускает из виду, что аналогичные правоотношения могут возникнуть и в нежилом здании при постановке на государственный кадастровый учет в нем помещений.

Просим разъяснить позицию органа нормативно-правового регулирования по следующим вопросам:

1. Необходима ли постановка на учет мест общего пользования в нежилом здании при постановке на учет всех помещений, расположенных в здании?
2. Если постановка на учет мест общего пользования в нежилом здании необходима, то каким образом подготовить XML технического плана в отношении нежилого здания с одновременной постановкой на учет всех помещений (в том числе мест общего пользования), если действующей XML-схемой такая ситуация предусмотрена исключительно для многоквартирного дома?
3. В случае постановки на учет помещений и мест общего пользования (при вводе в эксплуатацию, либо при постановке на учет помещений в уже стоящем на

кадастровом учете нежилом здании) есть ли необходимость оформлять право долевой собственности на места общего пользования?

4. Если такая необходимость есть, то каким образом оно оформляется?

Генеральный директор

СРО «Кадастровые инженеры юга»

Г.Д.Высокинская

