

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО
от 12.08.2022 № 13-00729/22

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление), рассмотрев обращение, сообщает.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее – Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) 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 Градостроительном 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 Градостроительным 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 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации также установлено, что жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое **состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования**, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Пунктом 6 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон №

384-ФЗ) установлено, что здание – это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Помещение представляет собой часть объема здания или сооружения, имеющую определенное назначение и ограниченную строительными конструкциями (пункт 14 части 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ).

Частью 14 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) предусмотрено, 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 частью 14 статьи 24 Закона № 218-ФЗ.

Аналогичные положения содержатся в пункте 18 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее – Требования № П/0082).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 4 Требований № П/0082 к графической части технического плана относятся, в том числе раздел план здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа. План здания, сооружения применяется в случае, если в здании, сооружении только один этаж, планы этажей применяются в том случае, если в здании, сооружении несколько этажей, фрагмент Плана здания, сооружения, фрагменты планов этажей допускается применять в случае подготовки технических планов помещений, машино-мест, являющихся самостоятельными объектами недвижимости, а также для отображения границ части здания, сооружения.

Учитывая изложенное, в состав технического плана здания подлежит включению раздел «Плана этажа (Плана здания)», в котором отображаются строительные конструкции, обособляющие отдельные помещения в объеме здания, вне зависимости от того, будет ли осуществлен государственный кадастровый учет этих помещений или нет.

Положения Закона № 218-ФЗ не исключают необходимость подготовки Плана здания (Плана этажа) в отношении объектов индивидуального жилищного строительства, в которых государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение не допускается. Отсутствие необходимости или установленный запрет на осуществление государственного кадастрового учета помещений в том или ином здании или сооружении не влечет за собой отсутствие необходимости подготовки планов этажей или планов зданий, сооружений.

Более того, с учетом установленных правил к оформлению графической части технического плана, на Плана здания (Плане этажа) схематично отображаются строительные конструкции объекта посредством определенных графических инструментов, указывающих на структуру и планировку как здания в целом, так и помещений, их взаимном расположении, а именно: стены (перегородки), в том числе внутренние, окна и двери, лестницы, балконы, внутренние выступы стен (пункт 69 Требований № П/0082).

Начальник Управления
нормативно-правового
регулирования в сферах
регистрации недвижимости,
геодезии и картографии
Э.У. ГАЛИШИН