



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»  
по Самарской области**

Ленинская ул., д.25а, корпус №1,  
г. Самара, 443020,  
тел./факс (846) 277-74-74, (846) 277-74-88  
E-mail: fgu63@u63.rosreestr.ru  
ОКПО 51885365, ОГРН 1027700485757,  
ИНН/КПП 7705401340/631743001

12. сч. 2016 № 10488

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Кадастровым инженерам  
(по списку)

Информационное письмо по вопросу подготовки  
документов, необходимых для учета части помещения

В целях обеспечения соблюдения требований действующего законодательства при выполнении кадастровых работ по подготовке документов, необходимых для осуществления учета части помещения, сообщаем следующее.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, ареста имущества и других).

Пунктом 9 части 2 статьи 7 Федерального закона РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ

«О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) предусмотрено, что сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, подлежат включению в государственный кадастр недвижимости в качестве дополнительной характеристики объекта недвижимости.

Учет части объекта недвижимости осуществляется, если иное не установлено Законом о кадастре, на основании заявления о кадастровом учете и необходимых в соответствии с Законом о кадастре для осуществления такого учета документов, представленных заявителем или представленных в порядке межведомственного информационного взаимодействия (часть 2 статьи 16 Закона о кадастре).

Пунктом 3 части 1 статьи 22 Закона о кадастре предусмотрено, что при учете части помещения необходимым для осуществления кадастрового учета документом является технический план, оформленный в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583 (далее – Требования).

Так, согласно пункту 8 Требованиям, что в состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию части (частей) помещения, за исключением случая, если одновременно выполнялись кадастровые работы по изменению сведений о характеристиках, созданию и (или) образованию помещения и части (частей) помещения, включаются следующие разделы: общие сведения о кадастровых работах; исходные данные; сведения о (части) частях помещения; План части этажа, а в случае отсутствия у здания или сооружения этажей - План части здания (сооружения).

Раздел «Сведения о части (частях) помещения» заполняется в целях определения пределов действия установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав, в случае если установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть помещения (пункт 26 Требованиям).

В соответствии с пунктом 29 Требованиям в случаях, когда установленное

(устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть помещения в пределах этажа (части этажа), нескольких этажей здания, в графе «4» раздела «Сведения о части (частях) помещения» в виде связного текста приводится описание такой части помещения (например, приводятся обозначения (номера) на плане этажа помещений, входящих в состав такой части помещения, - 3-й этаж, помещения 1, 2, 3). При этом в графической части технического плана специальными условными знаками обозначаются границы установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав (границы части помещения).

Содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав приводится в графе «5» раздела «Сведения о части (частях) помещения» на основании актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров или соглашений (в том числе предварительных), вступивших в законную силу судебных актов. В указанном случае копии таких документов включаются в состав приложения технического плана (пункт 30 Требований).

Кроме того, необходимо учитывать, что в силу пункта 12 Требований технический план помещения составляется на основе сведений государственного кадастра недвижимости об определенном здании (сооружении), в котором расположено помещение, в виде кадастровой выписки о соответствующем здании (сооружении) либо об определенном помещении (помещениях) в здании (сооружении) в виде кадастрового паспорта (кадастровых паспортов) соответствующего (соответствующих) помещения (помещений).

В связи с изложенным, в случае, если при образовании части помещения не изменяются характеристики такого помещения и не вносятся изменения в сведения о здании (сооружении), в котором помещение расположено, технический план может быть подготовлен на основании документов, предусмотренных пунктами 12, 30 Требований.

Данная позиция подтверждена письмом Росреестра от 23.03.2016 № 14-02063/16@.

При этом обращаем внимание, что в случае, если образование части помещения приводит к необходимости внесения изменений в сведения о таком помещении либо в сведения о здании (сооружении), в котором оно расположено,

сведения о помещении должны быть указаны в техническом плане на основании документов, предусмотренных частью 8 статьи 41 Закона о кадастре, пунктом 13 Требований.

Директор



А.В. Жуков