

**Письмо Минэкономразвития России от 28 июня 2017 г. № 17683-ВА/Д23и относительно порядка подготовки технического плана в отношении нежилого здания и расположенных в нем помещений, а также в отношении машино-места до ввода в действие новых XML-схем**

Минэкономразвития России относительно порядка подготовки технического плана в отношении нежилого здания и расположенных в нем помещений, а также в отношении машино-места до ввода в действие новых XML-схем сообщает.

В силу части 3 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 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 здании, сооружении, 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.

В письме Росреестра от 22 декабря 2016 г. № 14-исх/17905-ВА/16 (размещено в информационно-справочных системах в сети «Интернет») до ввода в действие новых XML-схем Росреестром рекомендовано технические планы представлять в орган регистрации прав в виде XML-документов, подготовленных с использованием действующих (размещенных в настоящее время на официальном сайте Росреестра в сети «Интернет») XML-схем. При этом сведения, предусмотренные требованиями к подготовке технического плана и составом содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953, но отсутствующие в соответствующих элементах размещенных на официальном сайте Росреестра (действующих в настоящее время) XML-схем (например, информация о договоре на выполнение кадастровых работ, наименовании саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер), рекомендовано указывать в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера».

Однако размещенная на официальном сайте Росреестра в сети «Интернет» (действующая в настоящее время) XML-схема технического плана здания не предусматривает отражение информации, необходимой для осуществления кадастрового учета помещений в здании, если это здание не является многоквартирным домом.

До ввода в действие новых XML-схем для целей государственного кадастрового учета нежилого здания и помещений в нем возможно представление в орган регистрации прав технического плана, подготовленного с использованием XML-схемы, предназначенной для технического плана многоквартирного дома и помещений в нем.

В разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» следует указывать, что технический план подготовлен в отношении объекта недвижимости – здания с назначением «нежилое» и помещений, в нем расположенных.

В связи с тем, что законодательством, действовавшим до 1 января 2017 г., не был предусмотрен такой вид объекта недвижимости, как машино-место, и, соответственно, не осуществлялся государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на него, в числе размещенных на официальном сайте Росреестра в сети «Интернет» (действующих в настоящее время) XML-схем отсутствует XML-схема технического плана машино-места.

В целях обеспечения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на машино-место до ввода в действие новых XML-схем полагаем возможным представление в орган регистрации прав технического плана, подготовленного с использованием размещенной на официальном сайте Росреестра в сети «Интернет» (действующей в настоящее время) XML-схемы, необходимой для подготовки технического плана помещения, с учетом следующих особенностей.

Поскольку XML-схема технического плана помещения предусматривает обязательное указание сведений о назначении помещения, в рассматриваемом случае в качестве назначения целесообразно указывать «нежилое».

В разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» следует указывать, что технический план подготовлен в отношении объекта недвижимости – машино-места и приводить сведения об описании местоположения

машино-места, соответствующие содержанию реквизита «2» раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» формы технического плана, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953, и объему выполненных кадастровых работ.

Дополнительно отмечаем, что протоколом селекторного совещания по вопросам повышения качества данных Единого государственного реестра недвижимости от 17 мая 2017 г. № ГЕ/12-ПР филиалам ФГБУ «ФКП Росреестра» поручено: промаркировать сведения, внесенные с 1 января 2017 г. в Единый государственный реестр недвижимости в отношении машино-мест, посредством внесения в графу «Наименование» раздела «Учетные данные» слов «машино-место»; данные действия осуществлять на постоянной основе.