



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

22.04.2019 № ОГ-Д23-3767

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение (далее – Обращение), сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. В соответствии с Положением Минэкономразвития России также не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В зависимости от характера произведенных изменений (изменение внутренней конфигурации помещений, не затрагивающее несущие конструкции здания, изменение фасада, работы, затрагивающие несущие конструкции здания) и назначения помещения перечень необходимых документов может быть определен Градостроительным, Жилищным кодексами и т.п.

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) регулируется порядок проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

В отношении порядка проведения переустройства и (или) перепланировки иных помещений – нежилых или жилых, но расположенных не в многоквартирном доме, в Градостроительном, Жилищном кодексах, отсутствует специальное регулирование.

Позиция Минэкономразвития России относительно государственного кадастрового учета изменений, произведенных в отношении помещений, изложена в письме от 14 апреля 2015 г. № Д23и-1578 (размещено в информационно-справочной системе «КонсультантПлюс», применяется в части, не противоречащей вступившим в силу с 1 января 2017 г. Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее – Закон № 218-ФЗ, Требованиям к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 и иным нормативным правовым актам).

В соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В соответствии с частью 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ сведения о помещении, за исключением сведений о площади помещения и о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

Сведения о здании, сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости (часть 8 статьи 24 Закона № 218-ФЗ).

Если законодательством Российской Федерации в отношении объекта недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в части 8 – 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ документов, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости (часть 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, далее – Декларация).

Также необходимо определить является ли перепланировка объекта недвижимости реконструкцией, в соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса, либо произведенные изменения не относятся к понятию реконструкция объекта недвижимости и в соответствии с пунктом 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса получение разрешения на строительство, а соответственно и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

Исходя из анализа судебной практики, можно сделать следующий вывод.

Если в случае перепланировки помещения не предусмотрены решения, затрагивающие несущие конструкции здания, конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания, не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом (пункт 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса), не требуется выдача разрешения на строительство, согласование с органами местного самоуправления и выдача актов ввода в эксплуатацию, увеличение площади помещения происходит в результате капитального ремонта помещения, либо изменения ненесущих конструкций, произведенные собственником изменения помещения не угрожают безопасности здания, не несут вреда жизни и здоровью людей, не затрагивают интересы других лиц, что подтверждается документом, подготовленным уполномоченной организацией, имеющей соответствующую лицензию (Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, далее – Подтверждающий документ), то такие работы по смыслу статьи 1 Градостроительного кодекса не являются реконструкцией объекта недвижимости.

Указанная позиция подтверждается постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 октября 2017 г. по делу № А55-5842/2017, постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 24 апреля 2018 г. по делу № А54-3320/2017, а также определением Верховного суда Российской Федерации от 8 декабря 2017 г. № 310-КГ17-18302, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 4 июня 2018 г. № 309-ЭС18-6046 по делу № А60-11508/2017.

В указанном выше случае нормы статей 1, 51, 55 Градостроительного кодекса не подлежат применению, подготовка технического плана помещения осуществляется на основании Декларации, с приложением в качестве обоснования результатов кадастровых работ без использования документов, предусмотренных статьями 51, 55 Градостроительного кодекса, Подтверждающего документа, подготовленного уполномоченной организацией, имеющей соответствующую лицензию (свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального).

Необходимо отметить, что в случае, если перепланировка помещения влечет изменения, затрагивающие несущие конструкции здания, например обустройство проемов в капитальных стенах, устройство лестничных маршей (постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 24 января 2018 г. по делу № А54-945/2017, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 19 декабря 2017 г. № 08АП-13854/2017, постановление Арбитражного суда Центрального округа от 30 августа 2017 г. по делу № А14-16306/2016, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2017 г. № 306-КГ17-19483 по делу № А55-17106/2016), которые попадают под понятие реконструкции в соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса, судами делаются выводы о том, что необходимо получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Подготовка технического плана в данном случае осуществляется на основании проектной документации с последующим получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию согласно статье 55 Градостроительного кодекса.

В отношении объектов индивидуального жилищного строительства необходимо отметить следующее.

Вступившим в силу 4 августа 2018 г. Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ) введен уведомительный порядок строительства или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, жилых домов и садовых домов взамен ранее действовавшего разрешительного порядка, а также внесены изменения в отдельные положения Закона № 218-ФЗ, в том числе в статью 19 в части документов, на основании которых осуществляется государственный кадастровый учет, в статью 24 в части документов, на основании которых осуществляется подготовка технических планов в отношении таких объектов недвижимости.

Таким образом в случае, если изменения здания являются реконструкцией, согласно пункту 14 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса, необходимо направление предусмотренного частью 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса (в редакции Закона № 340-ФЗ) уведомления о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома (далее – Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции). При этом применяются положения статьи 51.1, частей 16 – 21 статьи 55 Градостроительного кодекса. Технический план в данном случае готовится на основании документов, указанных в части 11.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ.

По мнению Департамента недвижимости, осуществление подготовки технического плана объекта индивидуального жилищного строительства на основании Декларации возможно в случае наличия документа, подтверждающего что изменения, произведенные в отношении объекта индивидуального жилищного строительства, не являются реконструкцией, в соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса (в том числе не предусмотрены решения, затрагивающие несущие конструкции здания), подготовленного уполномоченной организацией, имеющей соответствующую лицензию (свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального), включенного в состав приложения технического плана и обосновывающего подготовку технического плана без использования документов, предусмотренных статьей 51.1, частей 16 – 21 статьи 55 Градостроительного кодекса.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0E680E81104A681F2073C
Владелец: Галишин Эдуард Уралович
Действителен: с 22.08.2018 до 22.08.2019

Э.У. Галишин