МИНИСТЕСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ДЕПАРТАМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ

ПИСЬМО
от 21.05.2019 № ОГ-Д23-4681

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее — Департамент недвижимости), рассмотрев совместно с Росреестром 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. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

По информации, представленной Росреестром:

в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержатся сведения о жилом доме, принадлежащем на праве собственности физическому лицу (далее — Жилой дом);

в апреле 2019 г. в Управление Росреестра поступило заявление об осуществлении государственного кадастрового учета изменений в связи с изменением основных характеристик Жилого дома и технический план, датированный мартом 2019 г.;

до принятия государственным регистратором прав решения по результатам проведения правовой экспертизы указанных документов, на основании представленного правообладателем в соответствии с частью 1 статьи 31 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) заявления осуществление учетных действий в отношении Жилого дома было прекращено.

Как сообщил Росреестр, по мнению Управления, в случае реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (в том числе сведения о котором содержатся в ЕГРН) в отношении него должны быть осуществлены государственный кадастровый учет и государственная регистрация права на основании соответствующих заявления и документов, направленных органом государственной власти (органом местного самоуправления) в орган регистрации прав в порядке, установленном частью 1.2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ.

В этой связи отмечаем следующее.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — Грк) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - это 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 этой связи, учитывая также позицию Департамента недвижимости Минэкономразвития России, изложенную в письме от 20 февраля 2014 г. № Д23и-478 (размещено в информационно-справочных системах в сети «Интернет», в комментируемой части не изменилась):

если в результате реконструкции объекта недвижимости образован новый объект недвижимости (например, два здания были объединены в один объект недвижимости - одно здание), в том числе в связи с изменением вида объекта недвижимости (например, в результате реконструкции объекта незавершённого строительства образовано здание), осуществляется постановка на государственный кадастровый учет такого объекта недвижимости;

если в результате реконструкции объекта недвижимости только изменены его характеристики, предусмотренные статьей 8 Закона № 218-ФЗ, в отношении реконструируемого объекта недвижимости осуществляется государственный кадастровый учет изменений сведений о нем, содержащихся в ЕГРН (также может быть осуществлено и иное учетное действие, например, при надстройке этажа в многоквартирном доме).

Как усматривается из рассматриваемого обращения, посредством реконструкции Жилого дома изменены его характеристики, в частности, площадь, новый объект недвижимости не образован.

В силу статьи 14 Закона № 218-ФЗ:

государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом о недвижимости случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом о недвижимости порядке;

основанием для осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик здания является технический план, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке;

государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется без одновременной государственной регистрации прав.

Исходя из положений части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется по заявлению собственника объекта недвижимости.

Учитывая положения статьи 55 ГрК, в случае реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания реконструкции этого объекта индивидуального жилищного строительства подает в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган государственной власти (орган местного самоуправления) уведомление об окончании реконструкции данного объекта индивидуального жилищного строительства (к которому прилагается, в том числе технический план объекта индивидуального жилищного строительства), по результатам рассмотрения которого указанный орган в том числе направляет застройщику уведомление о соответствии реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства.

Частью 1.2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ установлена обязанность уполномоченного на выдачу разрешений на строительство органа государственной власти (органа местного самоуправления) в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства направлять в орган регистрации прав заявление и документы, необходимые для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении соответствующего объекта индивидуального жилищного строительства;

предусмотрена возможность застройщика самостоятельно представить заявление об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении объекта индивидуального жилищного строительства в случае, если такие заявление и документы не были направлены уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом государственной власти (органом местного самоуправления); при этом документы, необходимые для осуществления таких действий, запрашиваются органом регистрации прав в уполномоченном на выдачу разрешений на строительство органе государственной власти (органе местного самоуправления).

Учитывая изложенное, в целях осуществления государственного кадастрового учета изменений (без государственной регистрации права) в связи с реконструкцией Жилого дома в орган регистрации прав соответствующие заявление и документы должны быть направлены уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом государственной власти (органом местного самоуправления) в порядке, установленном частью 1.2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ. При этом с указанным заявлением в орган регистрации прав вправе обратиться также правообладатель Жилого дома; уведомление об окончании реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, а также технический план, иные необходимые для осуществления соответствующих учетных действий документы запрашиваются органом регистрации прав в уполномоченном на выдачу разрешений на строительство органе государственной власти (органе местного самоуправления).

Также отмечаем, что частью 11.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ определен перечень документов, использование которых является обязательным при выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в частности, технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подготавливается на основании указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и являются его неотъемлемой частью. При этом выполнение кадастровых работ и подготовка технического плана объекта капитального строительства осуществляются по завершении строительства до получения уведомления о соответствии построенных или — реконструированных — объекта индивидуального — жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.