

Письмо

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

от 23 июня 2014 г. № 14-исх/07086-ГЕ/14

“О реконструкции объектов недвижимости”

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и учета в работе копию письма Минэкономразвития России от 20.02.2014 № Д23и-478.

Учитывая изложенную в письме Минэкономразвития России позицию о возможности осуществления в отношении реконструированного объекта недвижимости как постановки на государственный кадастровый учет, так и учета изменений, можно сделать следующие выводы:

в случае изменения количества этажей, высоты, объема, площади объекта недвижимости, замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта недвижимости в орган кадастрового учета должны быть представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета изменений такого объекта;

в случае если в реконструкции было задействовано несколько объектов недвижимости и по ее результатам образован новый объект недвижимости (новые объекты недвижимости) либо в результате реконструкции одного объекта недвижимости образовано несколько новых объектов недвижимости, в орган кадастрового учета должны быть представлены документы, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет объекта недвижимости (объектов недвижимости).

При этом для случаев, при которых в результате реконструкции происходит образование объектов недвижимости, дополнительно отмечаем.

Образование объектов недвижимости в результате реконструкции может сопровождаться в том числе изменением вида объекта недвижимости (например, в результате реконструкции здания (сооружения) образован объект незавершенного строительства).

В соответствии с частью 4 статьи 24 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости носят временный характер, за исключением случаев, если право собственности на данные объекты недвижимости считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП); такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости.

Как следует из части 3 статьи 24 Закона о кадастре, учет изменений преобразуемого объекта недвижимости или в соответствующих случаях снятие с учета преобразуемых объектов недвижимости осуществляется без заявления в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации прав на образованные из таких объектов недвижимости иные объекты недвижимости.

В этой связи применительно к рассматриваемому примеру снятие с кадастрового учета преобразованного объекта недвижимости (здания (сооружения) возможно только после государственной регистрации прав на образованный из него объект недвижимости (объект незавершенного строительства).

Часть 7 статьи 25 Закона о кадастре устанавливает, что при осуществлении кадастрового учета здания или сооружения в связи с прекращением его существования

орган кадастрового учета одновременно снимает с учета все помещения в таком здании или сооружении; основанием для снятия с учета этих помещений является заявление о снятии с учета такого здания или сооружения.

Учитывая, что снятие с кадастрового учета преобразованного здания (сооружения) осуществляется без заявления, по мнению Росреестра, прямые основания для снятия с учета помещений в случае снятия с государственного кадастрового учета преобразованного здания в Законе о кадастре отсутствуют.

В этой связи представляется, что в отношении помещений, расположенных в преобразованном здании, снятом с учета в связи регистрацией прав на образованный объект незавершенного строительства, может быть осуществлен государственный кадастровый учет в связи с прекращением существования таких помещений на основании соответствующего заявления и акта обследования, подтверждающего прекращение существования помещений (в разделе «Заключение кадастрового инженера» дополнительно может быть приведена информация о том, что снятие с учета помещений связано с прекращением существования здания в связи с его реконструкцией).

В случае если в результате реконструкции здания (сооружения) образовано новое здание (сооружение), в отношении помещений, расположенных в реконструированном здании, по мнению Росреестра, могут быть осуществлены:

государственный кадастровый учет изменений на основании соответствующего заявления и технического плана, содержащего сведения о кадастровом номере нового (реконструированного) здания (сооружения), в котором расположено помещение (в разделе «Заключение кадастрового инженера» дополнительно может быть приведена информация о том, что учет изменений связан с прекращением существования здания (сооружения) в связи с его реконструкцией);

государственный кадастровый учет в связи с прекращением существования такого помещения (в случае если в результате реконструкции здания (сооружения) помещение прекратило свое существование) на основании соответствующего заявления и акта обследования, подтверждающего прекращение существования помещения;

постановка на государственный кадастровый учет образованных или созданных помещений на основании соответствующего заявления (соответствующих заявлений) и технического плана (технических планов) и в соответствующем случае снятие с учета преобразованного помещения без заявления после государственной регистрации прав на образованное помещение (образованные помещения).

В случае если в здании (сооружении) расположены помещения, права на которые зарегистрированы в ЕГРП, и реконструкция здания (сооружения) не повлечет осуществление регистрационных действий в отношении указанных помещений, то, по мнению Росреестра, временный характер сведениям государственного кадастра недвижимости об образованном в результате реконструкции здании не присваивается.

При отсутствии в здании (сооружении) помещений, права на которые зарегистрированы в ЕГРП, после реконструкции здания (сооружения) основанием для прекращения временного характера сведений государственного кадастра недвижимости об образованном в результате реконструкции здании (сооружении), по мнению Росреестра, может являться государственная регистрация прав (ограничений прав) на помещения, либо государственная регистрация прав на образованное здание (сооружение).

Для случаев, касающихся реконструкции многоквартирных домов, в результате которой образуются новые многоквартирные дома, необходимо отметить следующие особенности.

В силу части 4 статьи 24 Закона о кадастре сведениям государственного кадастра недвижимости об образованном многоквартирном доме присваивается временный статус. При этом правило об изменении временного статуса сведений об объекте недвижимости на учтенный со дня государственной регистрации прав на образованный объект

недвижимости в отношении многоквартирных домов неприменимо в силу того, что многоквартирные дома объектами государственной регистрации прав не являются.

Учитывая изложенное, по мнению Росреестра, в отношении образованных в результате реконструкции многоквартирных домов временный статус присваиваться не должен.

В соответствии с частью 11 статьи 41 Закона о кадастре технический план многоквартирного дома содержит информацию, необходимую для осуществления кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 44 требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 (в редакции приказа Минэкономразвития России от 25.02.2014 № 86, зарегистрированного в Минюсте России, вступающего в силу с 30.06.2014), в случае если государственный кадастровый учет квартиры в многоквартирном доме осуществлен в установленном Законом о кадастре порядке, в строке «1» раздела «Характеристики помещений в многоквартирном доме» указывается кадастровый номер помещения, иные строки в указанном случае не заполняются.

Таким образом, если образование (в результате реконструкции) многоквартирного дома не сопровождалось образованием новых квартир в таком доме и государственный кадастровый учет таких квартир осуществлен в установленном Законом о кадастре порядке, сведения о кадастровых номерах таких квартир должны быть указаны в соответствующем разделе технического плана здания (многоквартирного дома).

При постановке на государственный кадастровый учет образованного многоквартирного дома в рассматриваемой ситуации органу кадастрового учета следует также внести изменения в сведения о помещениях, указанные в пункте 5 части 1 статьи 7 Закона о кадастре, в части изменения кадастрового номера здания, в котором расположены помещения, и, при необходимости, в сведения об адресе помещения (в случае, если образованному многоквартирному дому присвоен новый адрес).

Образование многоквартирного дома может сопровождаться созданием или образованием (путем преобразования (объединения, раздела) других помещений) новых помещений в таком доме, сведения о которых также должны быть воспроизведены в соответствующем разделе технического плана здания (многоквартирного дома). Исходя из части 4.1 статьи 25 Закона о кадастре при постановке на учет многоквартирного дома орган кадастрового учета осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме).

Учитывая изложенное, по мнению Росреестра, в орган кадастрового учета для постановки на государственный кадастровый учет образованного в результате реконструкции многоквартирного дома, а также расположенных в нем помещений (в том числе образованных и (или) созданных) с соответствующим заявлением должен быть представлен технический план многоквартирного дома, содержащий в том числе разделы в отношении всех расположенных в многоквартирном доме помещений (государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном Законом о кадастре порядке и которые не были преобразованы в результате реконструкции, а также образованных и (или) созданных в результате реконструкции многоквартирного дома).

При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана здания в отношении образованных помещений должна содержаться информация (кадастровые либо ранее присвоенные государственные учетные номера помещений) о том, из каких помещений образованы новые помещения в многоквартирном доме.

В отношении помещений, которые не были преобразованы в результате реконструкции и государственный кадастровый учет которых осуществлен в

установленном Законом о кадастре порядке, в соответствующем разделе технического плана здания указываются только их кадастровые номера.

Выполнение учетных процедур в отношении многоквартирного дома и расположенных в нем помещений должно осуществляться в следующей последовательности:

постановка на государственный кадастровый учет образованного многоквартирного дома и всех расположенных в нем помещений;

учет изменений помещений, государственный кадастровый учет которых ранее был осуществлен в установленном Законом о кадастре порядке (в части изменения сведений государственного кадастра недвижимости о кадастровом номере здания, в котором они расположены, и, при необходимости, в сведения об адресе помещений (в случае, если образованному многоквартирному дому присвоен новый адрес).

При этом в отношении образованных помещений в многоквартирном доме:

временный статус не присваивается, если такие помещения относятся к общему имуществу в многоквартирном доме;

временный статус присваивается, если такое помещение является квартирой (сведения утрачивают временный статус со дня государственной регистрации права на образованные помещения).

Снятие с кадастрового учета преобразованного многоквартирного дома (многоквартирных домов) осуществляется без заявления одновременно с постановкой на государственный кадастровый учет образованного в результате реконструкции многоквартирного дома (многоквартирных домов) (при этом, в отличие от снятия с учета иных зданий, в рассматриваемом случае снятие с учета помещений, которые были расположены в преобразованном многоквартирном доме, не осуществляется, так как сведения о них «перенесены» в поставленный на кадастровый учет образованный многоквартирный дом).

В случае если реконструкция здания (сооружения) не связана с образованием нового здания (сооружения), но влечет за собой создание новых помещений в таком здании (сооружении) (например, достроены дополнительные этажи), то постановка на государственный кадастровый учет таких помещений возможна только после государственного кадастрового учета изменений здания (сооружения) (например, в части изменения количества этажей).

В аналогичной последовательности следует осуществлять учетные действия в противоположном случае, например, при сносе (демонтаже) нескольких этажей здания (сооружения), при котором прекращает существование часть помещений в таком здании (сооружении) (сначала необходимо осуществить государственный кадастровый учет изменений здания (сооружения), а затем на основании акта обследования, подтверждающего прекращение существования помещений в связи с уничтожением части здания (сооружения), в пределах которой такие помещения были расположены, снять с учета соответствующие помещения).

Относительно присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости после их реконструкции и порядка проведения государственной регистрации прав на них Росреестр отмечает.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона о кадастре каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер); кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

Согласно пункту 59 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42, образованным или созданным объектам недвижимости в государственном кадастре недвижимости

присваивается следующий по порядку в кадастровом квартале, в котором располагается такой объект недвижимости, кадастровый номер.

Таким образом, при кадастровом учете изменений объекта недвижимости новый кадастровый номер не присваивается.

В силу положений статьи 12 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” (далее - Закон о регистрации):

разделы ЕГРП, содержащие записи о правах на объект недвижимого имущества, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях), идентифицируются в ЕГРП государственным учетным номером, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации и присвоенным этому объекту недвижимого имущества при осуществлении в соответствии с Законом о кадастре его государственного учета (кадастровым номером);

сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, считаются сведениями подраздела I ЕГРП.

В соответствии с пунктом 9 статьи 12 Закона о регистрации в случае раздела, выдела доли в натуре или других соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в новые разделы ЕГРП и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

Согласно пункту 67 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219, лист записи об изменениях используется для внесения в ЕГРП таких сведений, которые не влекут за собой существенного изменения объекта, а также прекращения или перехода права на него; к таким сведениям относится в том числе изменение объекта недвижимого имущества в связи с реконструкцией или перепланировкой (переустройством) без изменения внешних границ.

Вместе с тем, принимая во внимание изложенное выше, с учетом положений статьи 12 Закона о регистрации отмечаем, что, поскольку изменение внешних границ объекта недвижимости при реконструкции, перепланировке не всегда сопровождается созданием нового объекта недвижимости, внесение в ЕГРП записи об изменениях, не влекущих за собой прекращения или перехода права, в указанном случае должно осуществляться также с учетом критериев, указанных в абзацах третьем и четвертом на странице 1 настоящего письма.

Изложенная позиция согласована с Минэкономразвития России и ФГБУ «ФКП Росреестра».

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова

Источник

ИА "ГАРАНТ": <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70593796/?prime#ixzz39i4IUVs1>