

«О возможности раздела сооружения»

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

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Обращаем внимание, что административного порядка признания незаконными решений, принимаемых органом кадастрового учета, Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) не предусмотрено.

В связи с этим, учитывая положения статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 10 статьи 26, части 13 статьи 27 Закона о кадастре, урегулирование указанных вопросов возможно в судебном порядке.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

По информации, представленной Росреестром, в результате анализа представленных в орган кадастрового учета заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и технических планов сооружений, образованных в результате раздела сооружения, установлено, что при подготовке указанных технических планов кадастровым инженером не было использовано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В связи с этим в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре органом кадастрового учета принято решение о приостановлении осуществления кадастрового учета.

Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), Закон о кадастре и иные нормативные правовые акты не содержат положений, регламентирующих порядок раздела зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (в отличие от порядка раздела земельных участков, в отношении которых, кроме того установлены требования к образуемым земельным участкам).

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Как указано в обращении, при разделе сооружения «Тепловая сеть» предполагается образовать два сооружения. То есть, происходит образование новых сооружений «Тепловая сеть», для которых требуется установление новых отличных от исходного сооружения параметров.

Учитывая положения пункта 2 части 2 статьи 7 Закона о кадастре, образование объекта недвижимости может быть осуществлено в результате раздела, выдела, реконструкции или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с преобразуемым объектом недвижимости.

Вместе с тем, по мнению Департамента недвижимости, объекты капитального строительства, в частности сооружения, не могут быть образованы в результате раздела такого объекта без проведения его реконструкции.

Позиция Департамента недвижимости по вопросу реконструкции объектов недвижимости изложена в письме Минэкономразвития России от 20 февраля 2014 г. № Д23и-478 (размещено на официальном сайте Минэкономразвития России, в информационно-справочных системах в сети «Интернет»).

Согласно части 2 статьи 16, статьи 22 Закона о кадастре сведения об объекте недвижимости включаются в государственный кадастр недвижимости на основании заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и необходимых для такого учета документов, в частности для объектов капитального строительства – технического плана.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации такого объекта недвижимости или технического паспорта на такой объект недвижимости. Копии указанных документов включаются в состав приложения к техническому плану сооружения (пункт 11 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 г. № 693). При отсутствии указанных документов такие сведения, за исключением сведений о местоположении здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке и о местоположении помещения 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 декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, данная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Однако необходимо учитывать положения Градостроительного кодекса, которыми установлен перечень объектов, на которые в случае осуществления строительства, реконструкции выдается разрешение на строительство и в последующем разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Таким образом, учитывая часть 8 статьи 41 Закона о кадастре, по мнению Департамента недвижимости, в случае, если выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предусмотрена действующим законодательством, то использование такого разрешения при подготовке технического плана является обязательным.

С учетом изложенного, если изначально проектная документация, разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию сооружения выдавались на единый объект недвижимости, то раздел такого сооружения возможен только в результате проведения работ по его реконструкции.