ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

01.12.2023 № 14-08821/23

на № _____ от _____

СРО «Кадастровые инженеры юга»

info@kades.ru

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение СРО «Кадастровые инженеры юга» от 01.11.2023 № 2023/исх/О/0610 (вх. от 02.11.2023 № ОГ-23023/23) (далее – Обращение), учитывая, что в нем отсутствует информация, идентифицирующая объекты недвижимости (кадастровые номера, адрес, местоположение), не указаны реквизиты решений о приостановлении учетно-регистрационных действий, не приложены их копии, в связи с чем не представляется возможным направить запрос в соответствующий территориальный орган Росреестра и дать разъяснения по существу конкретной ситуации, полагает возможным отметить только следующее.

В настоящее время отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и предоставлением сведений, содержащихся в ЕГРН, регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

В соответствии со статьей 8 Закона № 218-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений. В случаях, предусмотренных федеральным законом, основные сведения о сооружении могут изменяться в результате капитального ремонта сооружения (часть 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ), сведения, которые в соответствии с частями 2 и 3 статьи 38 Закона № 218-ФЗ вносятся в уведомительном порядке, а также иные сведения, предусмотренные Законом № 218-ФЗ (часть 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

Перечень основных и дополнительных сведений об объекте недвижимости установлен частями 4 и 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ.

Также необходимо отметить, что при проведении органом регистрации прав правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, проводится проверка на предмет наличия или отсутствия установленных частью 1 статьи 26, статьей 27 Закона № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Учитывая названные положения Закона № 218-ФЗ, как представляется, в ЕГРН могут быть внесены сведения об отнесении здания к «коммерческой недвижимости» или «номерному фонду», если это здание имеет соответствующий вид разрешенного использования; при этом сведения о виде разрешенного использования здания могут быть указаны в техническом плане и, соответственно, внесены в ЕГРН при наличии в градостроительном регламенте перечня видов разрешенного использования, установленных в отношении объектов капитального строительства, расположенных в соответствующей территориальной зоне.

В Обращении отсутствует мотивированное пояснение необходимости внесения предлагаемых изменений в законодательные акты. Из приведенной в Обращении информации не ясно, каким законодательным актом должно осуществляться регулирование вопроса отнесения или признания объекта капитального строительства или помещений в нем «коммерческой недвижимостью» или «номерным фондом», какие лица и на какой стадии строительства или реконструкции должны быть уполномочены определять отнесение объектов к указанным признакам или по каким критериям, в каком порядке такие сведения могли бы быть изменены или исключены из ЕГРН, какие лица будут являться потребителями такой информации при ее предоставлении из ЕГРН и так далее.

Кроме того, принимая также во внимание пункты 82, 83 Методических указаний по юридико-техническому оформлению нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, утвержденных приказом Минюста России от 31.08.2023 № 222, не допускается включение в акты Росреестра определений понятий и признаков, указанных в Обращении, ввиду отсутствия в актах более высокой юридической силы необходимости их установления.

Также отмечаем, что возможность применения упрощенного порядка осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении жилого (садового) дома, предусмотренного частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, не ставится в зависимость от наличия/отсутствия у объекта недвижимости признаков «коммерческой недвижимости» или «номерного фонда», а также дальнейшей цели использования объекта недвижимости; возможность применения указанного порядка осуществления учетно-регистрационных действий определяется видом разрешенного использования земельного участка, на котором расположено здание, а также соответствием такого здания, если оно является жилым домом, признакам, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК).

При этом обращаем внимание на то, что при поступлении в орган регистрации прав технических планов, подготовленных на здания как на объекты индивидуального жилищного строительства, из графической части которых усматривается, что здание представляет собой подобие объектов, представляющих собой здания коридорного типа, характерные для номерного фонда, домов блокированной застройки, и (или) зданий, имеющих множественные выходы на земельный участок, что, на наш взгляд, может свидетельствовать о несоответствии заявленного к осуществлению учетно-регистрационных действий объекта индивидуального жилищного строительства параметрам, установленным пунктом 39 статьи 1 ГрК, государственный регистратор прав должен направить в орган местного самоуправления муниципального образования по месту расположения объекта строительства запрос о соответствии построенного объекта характеристикам, установленным для объекта индивидуального жилищного строительства.

Начальник Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 086865172AA8F9096FF319A1917FEA67
Владелец: Куницына Юлия Валерьевна
Действителен: с 03.04.2023 до 26.06.2024

Ю.В. Куницына

Александрова Ксения Сергеевна
(495) 983 40 40 доб. 22 84