ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

05.11.2020 № 13-00373/20

на № _____ от _____

СРО «Кадастровые инженеры юга»

info@kades.ru

Ассоциация «Национальная палата кадастровых инженеров»

ri-rf@ya.ru

О рассмотрении письма
На исх. от 29.09.2020 № 2020/исх/О/0597
(вх. № ОП/056553/20 от 29.09.2020)

Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление), рассмотрев обращение по вопросу подготовки технического плана для обеспечения государственного кадастрового учета здания, сообщает.

В соответствии с пунктом 5.26 (7) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее – Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Вместе с тем по затронутому в обращении вопросу полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 14 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений и машино-мест в здании, сооружении. При этом технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности

планы здания, сооружения.

Согласно части 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются.

Исходя из положений частей 3 – 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет осуществляется в том числе в связи с изменением основных сведений (характеристик) объекта недвижимости.

Перечень основных сведений (характеристик) об объектах недвижимости установлен частью 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, применительно к зданиям такими характеристиками среди прочих являются описание местоположения объекта недвижимости (пункт 3), площадь здания (пункт 9) и количество этажей, в том числе подземных этажей (пункт 14).

Пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

С учетом изложенного, если описанное в обращении изменение конфигурации внутренних помещений объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не влечет изменение описания местоположения здания, значения площади здания и (или) количества его этажей, то по мнению Управления, в указанном случае в отношении здания, в котором осуществлены такие изменения, не требуется осуществление государственного кадастрового учета. Осуществление государственного кадастрового учета объекта индивидуального жилищного строительства в связи с изменением только плана одного или нескольких этажей такого здания Законом № 218-ФЗ не предусмотрено.

Начальник Управления законодательства
в сфере регистрации недвижимости
и кадастровой деятельности Э.У. Галишин

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 015AE70001DCABE1A04674EE7F0C2F3C49
Владелец: Галишин Эдуард Уралович
Действителен: с 16.06.2020 до 16.09.2021

В.Д. Радевич
(495) 983 40 40, доб. 3448