

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ПИСЬМО

**Об осуществлении государственного учета зданий, сооружений, помещений,
объектов незавершенного строительства в переходный период**

от 23 августа 2012 г.

№ 09-6741-ВА6

В связи с введением в действие Порядка осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.10.2011 № 577 (далее - Порядок), Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по некоторым вопросам, связанным с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее также - ОКС) сообщает.

1. По вопросу осуществления государственного учета помещения (квартиры), расположенного в ранее учтенном индивидуальном жилом доме.

В соответствии с Порядком государственный учет частей ОКС (в том числе частей жилых домов) не осуществляется.

В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации жилой дом (индивидуальный жилой дом) является жилым помещением. При этом жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира также относится к жилым помещениям. При этом квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Согласно подпункту 10 пункта 14 Порядка в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (далее - ЕГРОКС) вносятся сведения о назначении здания - нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом.

Исходя из подпункта 6 пункта 21 Порядка изменение сведений ЕГРОКС о назначении здания осуществляется на основании документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания.

Вместе с тем федеральным законодательством не урегулирован порядок изменения назначения здания с «жилой дом» на «многоквартирный дом».

Учитывая изложенное, по мнению Росреестра, постановке на учет квартир в комментируемом случае должен предшествовать учет изменений соответствующего здания (индивидуального жилого дома) в части изменения назначения здания с «жилой дом» на «многоквартирный дом». При этом, если образование квартир в жилом доме связано с проведением реконструкции такого здания, то документом, подтверждающим в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (часть 10 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В случае, если реконструкция соответствующего жилого дома не проводилась либо действующим законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство и ввод соответствующего объекта в эксплуатацию в связи с его реконструкцией (часть 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), по мнению Росреестра, в указанном случае учет изменений в части изменения назначения здания с «жилой дом» на «многоквартирный дом» может осуществляться на основании акта уполномоченного органа (например, по аналогии со статьей 23 Жилищного кодекса Российской Федерации - на основании акта органа местного самоуправления).

Дополнительно обращаем внимание, что согласно пункту 45 Порядка в случае образования двух и более объектов учета представляются одно заявление о государственном учете всех образуемых объектов учета и необходимые для их государственного учета документы (количество технических планов должно соответствовать количеству образуемых объектов). Постановка на учет всех таких образуемых объектов учета осуществляется одновременно.

2. По вопросу осуществления государственного учета помещения, расположенного в объекте незавершенного строительства, являющимся не введенным в эксплуатацию многоквартирным домом.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Кроме того, в случае, если строительство многоквартирного дома осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» соответствующий объект долевого строительства передается застройщиком при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

При этом объектом долевого строительства является жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома.

Также необходимо принимать во внимание положения пункта 49 Порядка, согласно которому постановка на учет помещения допускается с одновременной постановкой на учет здания, в котором расположено такое помещение.

Возможность постановки на учет помещений, расположенных в объекте незавершенного строительства, Порядком не предусмотрена.

3. По вопросу осуществления государственного учета изменений назначения здания, сооружения или помещения, а также наименования сооружения.

Пунктом 14 Порядка предусмотрено внесение в ЕГРОКС сведений о назначении здания - нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом, сведений о назначении помещения - жилое помещение или нежилое помещение, а также сведений о назначении сооружения и наименования сооружения (при наличии наименования у сооружения).

В соответствии с подпунктом 5 пункта 21 Порядка государственный учет изменений вышеуказанных сведений осуществляется на основании копии документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания, помещения или сооружения, наименования сооружения.

Согласно статье 23 Жилищного кодекса Российской Федерации документом, подтверждающим изменение назначения помещения, является решение уполномоченного органа местного самоуправления о переводе жилого помещения в нежилое помещение или, соответственно, нежилого помещения в жилое помещение.

Документом, подтверждающим в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания или сооружения, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (часть 10 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Действующим законодательством не урегулирован порядок изменения наименований объектов недвижимости.

По мнению Росреестра, документом, на основании которого может быть осуществлен государственный учет изменений сооружения в связи с изменением наименования сооружения является любой документ, содержащий наименование соответствующего сооружения.

4. По вопросу осуществления государственного учета объектов, представляющих собой производственно-технологические комплексы (далее - ПТК).

Объекты учета, в отношении которых применяется Порядок, перечислены в пункте 1 Порядка (здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства). ПТК к таким объектам не относятся.

Вместе с тем ранее вопрос о возможности осуществления государственного учета ПТК был предметом рассмотрения Департамента недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент, письмо от 10.11.2009 № Д23-3689). В частности, исходя из позиции Департамента, учет ПТК может быть осуществлен в качестве сооружений.

5. По вопросу включения в ЕГРОКС сведений о ранее учтенном ОКС на основании заявления заинтересованного лица.

Порядок не регулирует включение в ЕГРОКС сведений о ранее учтенных ОКС.

Сроки и Порядок включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости установлены приказом Минэкономразвития России от 11.01.2011 № 1 (далее - Порядок включения сведений в ГКН). При этом согласно пункту 3 указанного Порядка, он не применяется к отношениям, возникающим при обращении заинтересованного лица в орган кадастрового учета с заявлением о включении в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости предусмотренных частью 7 статьи 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) сведений и документов.

Таким образом, в переходный период применения Закона о кадастре сведения о ранее учтенном ОКС включаются в государственный кадастр недвижимости (не в ЕГРОКС).

В соответствии с пунктом 43 Порядка включения сведений в ГКН сведения об объектах технического учета, включенные в государственный кадастр недвижимости, считаются включенными в ЕГРОКС.

Кроме того, согласно пункту 96 Порядка сведения об объектах учета и содержащие их документы на бумажных и электронных носителях, включенные в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном статьей 45 Закона о кадастре, считаются включенными в ЕГРОКС:

с момента вступления в силу Порядка, если такие сведения включены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Порядка;

с момента включения в государственный кадастр недвижимости, если такие сведения включены в государственный кадастр недвижимости после вступления в силу Порядка.

Исходя из изложенного, при включении сведений о ранее учтенном ОКС в государственный кадастр недвижимости в комментируемом случае следует руководствоваться частью 7 статьи 45 Закона о кадастре, согласно которой необходимые сведения и документы включаются в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости при обращении заинтересованного лица с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на указанный объект недвижимости и представленного таким лицом, или на основании документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права собственности на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления или органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в орган кадастрового учета по его запросам. Органы государственной власти, органы местного самоуправления, органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации бесплатно представляют в орган кадастрового учета по его запросам все имеющиеся у них сведения и копии документов о соответствующем объекте недвижимости в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения такого запроса. Порядок и сроки направления органом кадастрового учета указанных запросов, порядок включения в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости предусмотренных указанной частью сведений и документов устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Вместе с тем в настоящее время указанный акт Минэкономразвития России отсутствует.

По мнению Росреестра, в рамках срока рассмотрения заявления заинтересованного лица о включении сведений о ранее учтенном ОКС в государственный кадастр недвижимости органу кадастрового учета необходимо запросить в территориальном органе Росреестра сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) о таком ОКС.

При отсутствии сведений об указанном ОКС в ЕГРП, необходимые сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости в соответствии с документами, представленными заявителем.

В случае наличия сведений в ЕГРП (при полном соответствии таких сведений данным, содержащимся в представленных заявителем документах), необходимые сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости. При этом дополнительно в сведениях государственного кадастра недвижимости указывается условный номер, присвоенный такому ОКС при регистрации прав на него. После присвоения кадастрового номера такому ОКС, сведения о присвоенном кадастровом номере направляются в территориальный орган Росреестра для включения в ЕГРП.

Если сведения ЕГРП и сведения об ОКС, содержащиеся в представленных заявителем документах, не соответствуют друг другу, Росреестр рекомендует в указанном случае принимать решение о приостановлении внесения сведений об ОКС в государственный кадастр недвижимости, в котором сообщать заявителю о наличии отличающихся актуальных сведений ЕГРП о таком ОКС и просить заявителя подтвердить необходимость внесения в ГКН заявленных сведений.

Нумерация пунктов приводится в соответствии с источником

7. По вопросу установления требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке.

Минэкономразвития России приказом от 17.08.2012 № 518 установлены требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке. В настоящее время указанный приказ направлен на государственную регистрацию в Минюст России.

Позиция Росреестра по изложенным в настоящем письме вопросам совпадает с позиций Департамента недвижимости Минэкономразвития России (письмо от 19.07.2012 № Д23и-2098).

Прошу учесть указанную позицию Росреестра при осуществлении государственного учета ОКС. Кроме того, сообщаю, что ранее до сведения территориальных органов Росреестра и филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» письмом Росреестра от 11.01.2012 № 09-исх/00040-ВАб/12 была доведена позиция Минэкономразвития России (письмо от 30.12.2011 № 29972-ИМ/Д23) по некоторым вопросам, связанным с государственным учетом ОКС в переходный период применения Закона о кадастре.

Заместитель руководителя

В.В. Абрамченко