

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Удмуртской Республике
(Управление Росреестра
по Удмуртской Республике)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

ул. М. Горького, д. 56, г. Ижевск, 426011
тел. (3412) 78-37-10, факс (3412) 78-72-06
e-mail: 18_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

№ _____
на № **15.01.2025** **12-000255/25@**

А СРО «Кадастровые инженеры»

info@roscadastre.ru

СРО «Ассоциация кадастровых
инженеров Поволжья»

np-okirt@mail.ru

Кадастровым инженерам УР

(по электронной почте, по списку)

Уважаемые профессиональные участники рынка недвижимости!

В рамках исполнения «дорожной карты» в отношении «бытовой недвижимости» Управление¹ проводит мероприятия, направленные на повышение эффективности оказания государственных услуг Росреестра в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в том числе на сокращение сроков осуществления учетно-регистрационных действий² и на минимизацию количества принимаемых государственными регистраторами прав решений о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий.

С учетом того, что предметом сделок в большинстве случаев являются объекты «бытовой недвижимости» - многоквартирные дома, жилые дома, жилые помещения (квартиры, комнаты), садовые дома, сопутствующие объекты (индивидуальные гаражи, хозяйственные постройки, объекты вспомогательного использования и т.п.), а также предоставленные для их строительства земельные участки, одним из факторов, влияющих на достижение указанных целей, является качество и полнота представляемых на государственный кадастровый учет и/или государственную регистрацию прав документов в отношении указанных объектов.

В целях сокращения количества принимаемых государственными регистраторами прав решений о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий направляем Вам разъяснения о порядке подготовки технических планов в отношении реконструируемых объектов недвижимости.

В соответствии со ст. 141.3 Гражданского кодекса Российской Федерации здания и сооружения являются недвижимыми вещами (статья 130). Здания и сооружения создаются в результате строительства.

¹ Управление Росреестра по Удмуртской Республике – Управление;

² учетно-регистрационные действия - государственный кадастровый учет и/или государственная регистрация прав

Здания и сооружения могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении).

Изменение характеристик здания или сооружения не влечет образования новых здания или сооружения, если иное не установлено законом.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации: строительство - это создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - это 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;

реконструкция линейных объектов - это 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.

Законодательство в целом определяет строительство как создание нового объекта, а иные виды строительных работ - реконструкцию, капитальный ремонт, перепланировку и переоборудование - как изменение существующего объекта.

Таким образом, если в результате реконструкции объекта недвижимости были изменены параметры такого объекта недвижимости, то в орган кадастрового учета представляется заявление об осуществлении государственного кадастрового учета изменений и необходимые для осуществления того учета документы, в том числе технический план.

Вместе с тем реконструкция может проводиться в том числе с целью раздела объекта недвижимости, выдела из объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, то есть в результате реконструкции происходит преобразование существующего объекта недвижимости (объектов недвижимости), в результате которого образуются новые объекты.

В связи с этим, если в результате реконструкции объекта недвижимости происходит образование других объектов недвижимости, то в данном случае в орган кадастрового учета представляется заявление и необходимые для постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав образованных объектов недвижимости документы, в том числе технический план.

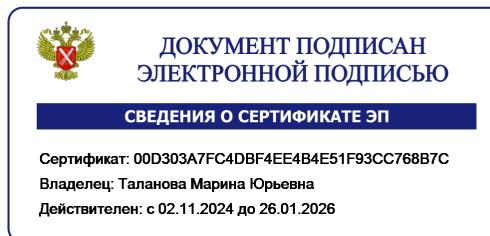
Учитывая изложенное, при реконструкции объекта недвижимости в зависимости от цели и результатов проведения реконструкции (изменение

параметров существующего объекта, образование новых объектов) может быть осуществлен государственный кадастровый учет изменений объекта недвижимости или государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении образованных в результате реконструкции новых объектов недвижимости.

Данная позиция также отражена в письме Минэкономразвития России от 21.05.2019 № ОГ-Д23-4681 «О разъяснении законодательства».

Применение в Вашей деятельности рекомендаций Управления по повышению качества представленных на государственный кадастровый учет и/или государственную регистрацию прав документов позволит улучшить инвестиционный климат в Удмуртской Республике и обеспечить оптимальные условия для получения государственных услуг жителями г. Ижевска и республики в целом.

Благодарим за сотрудничество!



М.Ю. Таланова