

Министерство экономического развития Российской Федерации

<http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/about/structure/deprealty/201403284>

Письмо № Д23и-478 от 20 февраля 2014 г. относительно реконструкции объектов недвижимости

Тип документа:

Дата документа: 28 марта 2014 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев письмо Росреестра относительно реконструкции объектов недвижимости, сообщает.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс):

- 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.

Как установлено статьей 55 Градостроительного кодекса, окончание строительных работ в связи со строительством нового объекта, реконструкцией объекта капитального строительства, оформляется разрешением на ввод в эксплуатацию, на основании которого производится:

- постановка на государственный кадастровый учет построенного объекта;
- внесение изменений в документы государственного кадастрового учета реконструированного объекта.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, законодательство в целом определяет строительство как создание нового объекта, а иные виды строительных работ – реконструкцию, капитальный ремонт, перепланировку и переоборудование – как изменение существующего объекта.

Согласно статье 16 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) государственный кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (далее – постановка на учет объекта недвижимости), прекращением его существования (далее также – снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 10 – 21, 25 – 29 части 2 статьи 7 Закона о кадастре сведений об объекте недвижимости.

Таким образом, при осуществлении государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости могут быть изменены сведения государственного кадастра недвижимости об уникальных характеристиках объекта недвижимости, в том числе о площади, местоположении здания, сооружения на земельном участке, а также о дополнительных сведениях государственного кадастра недвижимости, таких как назначение здания (пункт 5 части 2 статьи 7 Закона о кадастре), назначение помещения (пункт 16 части 2 статьи 7 Закона о кадастре), вид жилого помещения (пункт 17 части 2 статьи 7 Закона о кадастре), назначение сооружения (пункт 18 части 2 статьи 7 Закона о кадастре), количество этажей, в том числе подземных этажей (пункт 19 части 2 статьи 7 Закона о кадастре), материал наружных стен (пункт 20 части 2 статьи 7 Закона о кадастре), основная характеристика объекта недвижимости (пункт 25 части 2 статьи 7 Закона о кадастре).

При этом в Законе о кадастре отсутствуют ограничения в отношении допустимых пределов изменения (увеличения или уменьшения) площади здания, сооружения, помещения и объекта незавершенного строительства при осуществлении государственного кадастрового учета изменений, в том числе в связи с реконструкцией такого объекта, или пределов изменения количества этажей. Кроме того, в Законе о кадастре отсутствуют условия при которых не допускается осуществлять государственный кадастровый учет изменений сведений о местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке.

Необходимо отметить, что согласно [Инструкции](#) о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя Российской Федерации от 4 августа 1998 г. № 37, признаками единства здания служат:

- фундамент и общая стена с сообщением между частями, независимо от назначения последних и их материала;
- при отсутствии сообщения между частями одного здания признаком единства может служить общее назначение здания, однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, если в результате реконструкции объекта недвижимости были изменены параметры такого объекта недвижимости, указанные в статье 16 Закона о кадастре, то в орган кадастрового учета представляется заявление об осуществлении государственного кадастрового учета изменений и необходимые для осуществления того учета документы, предусмотренные статьей 22 Закона о кадастре, 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.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 7 Закона о кадастре в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о кадастровом номере объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого, реконструкции которого или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с которым (далее – преобразуемый объект недвижимости) был образован другой объект недвижимости (далее - образование объекта недвижимости).

В связи с этим, по мнению Департамента недвижимости, 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 образованных объектов недвижимости документы,

указанные в статье 22 Закона о кадастре, в том числе технические планы в отношении каждого образованного объекта недвижимости.

Учитывая, изложенное, по мнению Департамента недвижимости, 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 постановка на учет образованных в результате реконструкции новых объектов недвижимости.