



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-33, Факс (499) 251-69-65
E-mail: minceconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

13.02.2017 № 07-223-1413

На № _____ от _____

О рассмотрении обращений
от 30 января 2017 г. б/н

На вх. от 30 января 2017 г.
№ 2036-ОГ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. О подготовке технического плана помещения.

Исходя из пунктов 10, 14 и 14.1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) понятие «реконструкция» применяется к объектам капитального строительства (здания, строения, сооружения), в том числе к линейным объектам. Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании выдаваемого в соответствии со статьей 51 ГрК РФ разрешения на строительство. Выполнение реконструкции в соответствии с разрешением на строительство удостоверяется разрешением на ввод объекта в эксплуатацию (часть 1 статьи 55 ГрК РФ).

В свою очередь, вопросы перепланировки помещений ГрК РФ не регулируются.

Согласно части 2 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Частью 1 статьи 28 ЖК РФ предусматривается, что завершение перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (пункт 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170).

Следует отметить, что ни жилищным законодательством, ни законодательством о градостроительной деятельности не используется понятие «перепланировка здания».

Согласно позиции Минстроя России, представленной письмом от 18 февраля 2015 г. № 4302-НА/06 при согласовании письма Минэкономразвития России от 14 апреля 2015 г. № Д23и-1578 (размещено на сайте Минэкономразвития России), понятие «перепланировка» относится к области регулирования жилищного законодательства и не может применяться к нежилым помещениям, в отношении которых могут проводиться реконструкция и капитальный ремонт. При этом, по мнению Минстроя России, определение понятия «реконструкция» имеет более широкий смысл, нежели понятие «перепланировка» и включает в себя специальные процедуры (работы) (статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Одновременно было отмечено, что данная позиция согласуется с позицией Правительства Российской Федерации, изложенной в официальном отзыве на проект федерального закона № 550627-6 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 8 декабря 2014 г. № 8201п-П9 по вопросу определения в Градостроительном кодексе Российской Федерации порядка осуществления перепланировки и переустройства объектов капитального строительства нежилого назначения.

Таким образом, при подготовке к проведению кадастровых работ, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета зданий или помещений, кадастровому инженеру необходимо с использованием имеющихся у заказчика документов, а также по результатам анализа характера выполненных работ установить:

1) какой именно объект принадлежит заказчику (здание, сооружение, помещение);

2) какие именно работы были выполнены (новое строительство или реконструкция здания или перепланировка помещений);

3) соблюден ли порядок проведения соответствующих работ (имеется ли разрешение на строительство, проектная документация, согласование на осуществление перепланировки помещения, акт приемочной комиссии по результатам проведенной перепланировки).

Как предусмотрено пунктом 10 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 года, осуществление кадастрового учета изменений помещения, касающихся также и характеристик всего здания в целом, без внесения изменений в сведения о здании недопустимо.

В этой связи в случае, если в результате перепланировки помещений изменяются основные характеристики самого здания (например, площадь, площадь застройки, высота), по мнению Минэкономразвития России, проведенные работы следует квалифицировать как реконструкцию здания, а не перепланировку помещения.

Осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на помещения после завершения реконструкции здания или перепланировки помещений осуществляется на основании технического плана, подготовленного в соответствии с частью 10 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

В случае если кадастровый учет помещений в здании осуществляется не в связи с реконструкцией здания и не в связи с перепланировкой таких помещений, а в соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ (внесение в ЕГРН основных сведений о помещениях, которые ранее не являлись объектом государственного кадастрового учета), подготовка технического плана осуществляется по правилам, предусмотренным пунктом 1 части 2, частями 6, 14, 15 (в случае осуществления государственного кадастрового учета помещений в многоквартирных домах) статьи 24 Закона № 218-ФЗ.

Также обращаем внимание, что особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства установлены статьей 40 Закона № 218-ФЗ, которой устанавливаются правила государственного кадастрового учета помещений, связанных с созданием или изменением объектов капитального строительства. Кроме того, статьей 71 Закона № 218-ФЗ установлены особенности подготовки

технического плана здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства в отдельных случаях.

Указанные положения закона были учтены при подготовке требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953. В частности, пунктом 20 названных требований установлен перечень документов, на основании которых в техническом плане указываются сведения о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе, а также о помещении или машино-месте. При этом проект перепланировки и акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки жилого помещения, используются только в случае перепланировки жилых помещений. В данном случае не требуется применение разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, поскольку в этих документах указаны сведения о помещении, которые уже содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), и эти сведения были изменены в результате перепланировки.

2. О подаче кадастровым инженером заявления о государственном кадастровом учете земельного участка, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Пунктом 5 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ предусматривается, что государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав может осуществляться на основании заявления кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом.

В соответствии с подпунктами 4 и 5 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации одними из этапов образования земельного участка по заявлению заинтересованного гражданина или юридического лица для дальнейшего предоставления земельного участка на аукционе являются:

- обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка;

- осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) на земельный

участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка, на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа.

На основании вышеизложенного, положения подпункта 5 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации прямо наделяют кадастрового инженера правом на обращение в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете земельного участка, образуемого для целей проведения аукциона из земель, государственная собственность на которые не разграничена. В иных случаях образования земельных участков и обращения в орган регистрации прав кадастровый инженер должен представить в орган регистрации прав документ, наделяющий его такими полномочиями (части 4, 5 статьи 15 Закона № 218-ФЗ).

3. О возможности выполнения кадастровых работ в отношении земельных участков.

Согласно части 3 статьи 70 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

Вместе с тем, в соответствии с частью 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ со дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Таким образом, положения части 3 статьи 70 Закона № 218-ФЗ будут применяться в отношении земельных участков, учтенных до 1 марта 2008 г., сведения о которых содержатся в ЕГРН.

При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни Порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 года № 943, не устанавливаются сроки (в том числе предельные сроки)

реализации положений о снятии с кадастрового учета земельных участков, учтенных до 1 марта 2008 года.

Порядок снятия с государственного кадастрового учета таких земельных участков установлен пунктом 181 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943, и предусматривает предварительное уведомление лиц, которые имели полномочия по оформлению прав на такие земельные участки, и снятие с государственного кадастрового учета таких участков не ранее чем по истечении шести месяцев со дня направления соответствующего уведомления.

Исходя из положений части 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ под уточнением границ понимается государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, в случаях когда сведения о таком земельном участке, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

В этой связи уточнение границ может осуществляться только в отношении земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, из чего следует вывод о том, что для проведения соответствующих кадастровых работ необходимо предварительное внесение сведений о ранее учтенном земельном участке в ЕГРН в соответствии с частью 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ.

Согласно подпунктам 2, 3 и 5 пункта 1 статьи 39.14, подпункта 3 пункта 1 и пункта 13 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка допускается в случае, если границы испрашиваемого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Законом № 218-ФЗ. Как предусмотрено пунктом 13 статьи 39.15 ЗК РФ в случае, если границы испрашиваемого земельного участка подлежат уточнению в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

- 1) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);
- 2) наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 3) кадастровый номер и площадь испрашиваемого земельного участка;

4) в качестве условия предоставления заявителю испрашиваемого земельного участка уточнение его границ;

5) право заявителя обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ испрашиваемого земельного участка.

Таким образом, в случае, если до дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ гражданином или юридическим лицом было подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка в отношении земельного участка, границы которого подлежат уточнению, такое заявление рассматривается по правилам, предусмотренным статьей 39.15 ЗК РФ, в том числе с возможностью принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, указанного в пункте 13 статьи 39.15 ЗК РФ.

В случае если такое решение было принято до дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ оно подлежит исполнению заинтересованным лицом в соответствии с пунктом 15 статьи 39.15 ЗК РФ путем обеспечения проведения кадастровых работ, необходимых для уточнения границ испрашиваемого земельного участка. При этом уточнение границ осуществляется по правилам, предусмотренным статьей 43 Закона № 218-ФЗ.

4. О возможности использования ранее подготовленных документов.

В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (пункт 2 статьи 422 ГК РФ).

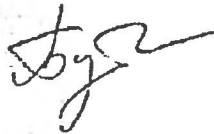
Минэкономразвития России считает необходимым отметить, что Закон № 218-ФЗ не содержит каких-либо положений, распространяющих свое действие на заключенные до 1 января 2017 года договоры подряда на выполнение кадастровых работ, а также на правоотношения, возникающие из таких договоров.

В этой связи, по мнению Минэкономразвития России, подготовка межевого плана или технического плана после вступления в силу Закона № 218-ФЗ может осуществляться

с учетом проведенных до 1 января 2017 года процедур и на основании результатов таких процедур (получение сведений и документов, необходимых для выполнения кадастровых работ, согласование местоположения границ земельных участков, подготовка декларации об объекте недвижимости).

Также отмечаем, что в соответствии с пунктом 2 приказа Минэкономразвития России от 20 ноября 2015 г. № 861 пунктом 2 приказа Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921, пунктом 2 приказа Минэкономразвития России от 1 ноября 2016 г. № 689 до 1 июля 2017 года для осуществления государственного кадастрового учета могут быть представлены межевые планы, технические планы, акты обследования, подготовленные в окончательной редакции в соответствии с требованиями к подготовке межевого плана, технического плана, акта обследования, действовавшими до 1 января 2017 г., и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера до 1 января 2017 года.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий