

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров
(по списку)

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990,
т. 8 (342) 215-59, факс 8 (342) 215-9999
e-mail: 59_upr@rosreestr.ru, <https://rosreestr.gov.ru>

№ _____
на № _____ от _____

*Об основаниях постановки на кадастровый учет
вновь образованных помещений в здании*

Уважаемые коллеги!

Правовое регулирование деятельности, связанной с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, осуществляется Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а также принятыми в соответствии с ним иными нормативно-правовыми актами.

В практике Управления встречаются случаи обращения за постановкой на кадастровый учет помещений, образованных в здании в результате, в том числе, капитального ремонта.

Согласно п. 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

В соответствии с п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ 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,

Отдел по кадастровому учету и государственной регистрации прав на объекты капитального строительства

Маршала Рыбалко ул., д. 12а, г. Пермь, 614101, тел. (342) 205-95-72, (342) 205-95-80
e-mail: 24@r59.rosreestr.ru, <https://rosreestr.gov.ru>

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 подразумевает изменение конфигурации помещений, строительство (образование) смежных помещений.

Таким образом, в случае, если в здании отсутствовали помещения, постановка вновь образованных объектов (помещений) противоречит понятию капитального ремонта.

По мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, изложенного в письме от 03.03.2017 № Д23и-1179 с учетом позиции Минстроя России (письмо от 18.02.2015 № 4302-НА/06) относительно перепланировки, в том числе нежилых помещений, а также мнению, изложенному в письме Минэкономразвития России от 14.04.2015 № Д23и-1578 вопросы изменения границ нежилых помещений решаются посредством реконструкции зданий, сооружений, в которых такие помещения расположены.

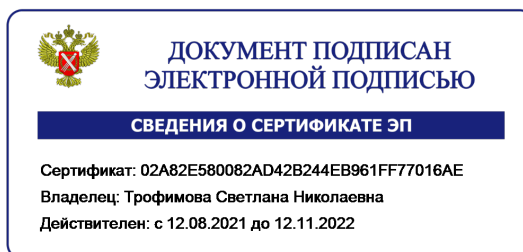
Анализ указанных выше норм свидетельствует о том, что для образования новых объектов недвижимости (обособленных и изолированных помещений) необходимо проведение реконструкции здания.

Таким образом, с учетом требований п.14, п.14.2 ст.1, ч.1 ст. 51, ч. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ постановка на государственный кадастровый учет помещений в здании возможна после получения разрешительной документации (разрешение на реконструкцию здания и разрешение на его ввод в эксплуатацию после проведения такой реконструкции).

Просим довести указанную позицию до кадастровых инженеров для учета при проведении кадастровых работ для подготовки технических планов.

Интересующую информацию по вопросам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав возможно получить на странице социальных сетей Управления <https://vk.com/public49884202>.

Начальник отдела



Трофимова С.Н.

Ганиева Лилия Альбертовна
т.8(342)205-95-72 (доб.1144)

Отдел по кадастровому учету и государственной регистрации прав на объекты капитального строительства

Маршала Рыбалко ул., д. 12а, г. Пермь, 614101, тел. (342) 205-95-72, (342) 205-95-80
e-mail: 24@r59.rosreestr.ru, <https://rosreestr.gov.ru>