



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

**Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по
Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)**

ул. Державина, д. 28, г. Новосибирск, 630091
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009
e-mail: 54_upr@rosreestr.ru

Главам администраций

Руководителям организаций

(по списку)

15.09.2020 № 01-01-37-3404/20 с

на № _____ от _____

О государственном кадастровом учете
реконструированных объектов недвижимости

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (далее – Управление) в рамках организации взаимодействия с органами государственной власти и органов местного самоуправления, в целях исполнения положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) направляет в Ваш адрес следующую информацию.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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, 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.

Учитывая позицию Росреестра, изложенную в письмах от 27.10.2015 № 14-исх/15402-ГЕ/15; от 24.05.2018 № 14-05344-ГЕ/18; от 06.09.2019 № 14-08869-МС/19, от 15.05.2019 № 14-04663-ГЕ/19; от 10.10.2019 № 14-09962-ГЕ/19

с 01.10.2020 Управление изменяет практику осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости в результате их реконструкции.

Если в результате реконструкции объекта недвижимости изменены его характеристики, предусмотренные статьей 8 Закона о регистрации, в отношении реконструированного объекта недвижимости осуществляется государственный кадастровый учет изменений сведений о нем, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

Исключение (осуществляется постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости после реконструкции):

- в результате реконструкции объекта недвижимости образован новый объект недвижимости (например, два здания были объединены в один объект недвижимости – одно здание, одно здание было разделено на два здания);

- в связи с изменением вида объекта недвижимости (например, в результате реконструкции объекта незавершенного строительства образовано здание);

- реконструкция многоквартирного жилого дома, а также нежилого здания с расположенными в нем помещениями (в случае, если помещения стоят на государственном кадастровом учете).

В силу статьи 14 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом о регистрации случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом о регистрации порядке.

Основанием для осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик здания является технический план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

Государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется без одновременной регистрации прав.

Статьей 19 Закона о регистрации установлена обязанность для органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных уполномоченных лиц представлять заявление и прилагаемые к нему документы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Согласно части 1 статьи 19 Закона о регистрации орган государственной власти, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», уполномоченные на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и

прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме.

В соответствии с частью 1.2 статьи 19 Закона о регистрации орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такой объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом и прилагаемые к нему документы.

Таким образом, в целях осуществления государственного кадастрового учета изменений в связи с реконструкцией объекта недвижимого имущества, в орган регистрации прав соответствующие заявление и документы должны быть направлены органами государственной власти (органами местного самоуправления) в порядке, установленном статьей 19 Закона о регистрации.

При этом, при реконструкции индивидуального жилого дома с указанным заявлением в орган регистрации прав вправе обратиться также правообладатель жилого дома; уведомление, технический план, соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности запрашиваются органом регистрации прав в порядке межведомственного взаимодействия.

Согласно части 12 статьи 70 Закона о регистрации до 1 марта 2021 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации. При этом наличие уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

В случае, если осуществлена реконструкция такого объекта недвижимости, необходима подготовка технического плана в связи с изменением сведений об объекте недвижимости.

На основании изложенного, государственный кадастровый учет жилого или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости в результате реконструкции может быть осуществлен

в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона о регистрации (предоставление решения о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом не требуется).

Заместитель руководителя

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Пархоменко', written over the printed name.

И.В. Пархоменко