

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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>
30.01.2025 № 13-0728-АБ/25

на № _____ от _____

О направлении методических
рекомендаций

На письмо Минстроя России от 20.12.2024
№ 76955-СМ/08

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для учета в работе разработанную Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по согласованию с Росреестром в соответствии с пунктом 17.1 Плана мероприятий («дорожной карты») реализации механизма управления системными изменениями нормативно-правового регулирования предпринимательской деятельности «Трансформация делового климата» «Реинжиниринг правил промышленного строительства», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.09.2021 № 2692-р, позицию «О разъяснении условий, при которых получение разрешения на строительство для выполнения строительных работ по реконструкции и (или) изменению объектов капитального строительства и (или) их частей не требуется в случае, если такие изменения не затрагивают конструктивных и других характеристик надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, и подготовки технического плана (технических планов) измененных объектов капитального строительства» (далее – Разъяснения). Данные Разъяснения были направлены в высшие исполнительные органы субъектов Российской Федерации письмом Минстроя России от 20.12.2024 № 76955-СМ/08 (копия письма прилагается).

В дополнение к Разъяснениям, отмечаем следующее.

В соответствии с пунктом 14.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) капитальный ремонт объектов капитального строительства

Управление Росреестра по Северо-Кавказскому федеральному округу

Территориальные органы
Росреестра (по списку)

Севреестр

Госкомрегистр

Национальное объединение
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

ki-rf@ya.ru

(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.

Выполнение строительных работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов в отдельных случаях, предусмотренных федеральным законом), а также текущему ремонту объектов капитального строительства, указанных в Разъяснениях, **не влечет за собой необходимость выполнения кадастровых работ и внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости** (далее – ЕГРН).

В Разъяснениях отмечается, что в соответствии с частью 11 статьи 52 ГрК РФ в случаях, определенных Правительством Российской Федерации, при осуществлении капитального ремонта **зданий, сооружений** могут осуществляться замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, то есть проводятся отдельные виды работ по реконструкции объекта капитального строительства (постановление Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений»).

В связи с этим обращаем внимание, что в соответствии с частью 2 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), основные сведения **о сооружениях** могут изменяться в результате капитального ремонта сооружения **в случаях, предусмотренных федеральным законом**. Такие случаи предусмотрены частями 10 и 10.1 статьи 52 ГрК РФ (применительно к магистральным газопроводам, нефтепроводам, нефтепродуктопроводам, являющимся объектами недвижимости автомобильным дорогам).

Указание на возможность осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик здания в результате его капитального ремонта Закон № 218-ФЗ не содержит.

Таким образом, **основные сведения ЕГРН о здании не подлежат изменению в результате капитального ремонта здания**, такие сведения о здании могут быть изменены в ЕГРН только в результате реконструкции здания.

Кроме этого, в связи с выявлением случаев осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением сведений о здании в результате «перепланировки» помещений в здании отмечаем следующее.

Определение понятия «перепланировка» установлено частью 2 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Порядок действий и мероприятий, реализуемых при перепланировке урегулирован главой 4 ЖК РФ исключительно в отношении помещений (жилых и нежилых), расположенных в многоквартирных домах, и не может применяться в отношении помещений, расположенных в нежилых зданиях.

Исходя из определения реконструкции объекта капитального строительства (пункт 14 статьи 1 ГрК РФ) и определения понятия помещения (пункт 1 статьи 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 14 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений») изменение границ помещений, образование новых помещений из помещений, изменение внутренней планировки помещений, **расположенных в нежилых зданиях и сооружениях, представляет собой реконструкцию части объекта капитального строительства – нежилого здания или сооружения**, и подлежит реализации по правилам, установленным статьями 48, 49, 51 и 55 ГрК РФ.

Также необходимо принимать во внимание правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации, изложенную в Обзоре судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 13.12.2023. Согласно этой правовой позиции возведение пристроек, надстроек, изменение таких параметров здания (многоквартирного дома) как высота, количество этажей, площадь и объем, являются реконструкцией (в силу пункта 14 статьи 1 ГрК РФ).

В этой связи вопросы осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений о помещении необходимо рассматривать в комплексе с положениями как ЖК РФ, так и ГрК РФ.

Приложение: на 7 л.



А.И. Бутовецкий