

Письмо Минэкономразвития № Д23и-2015 от 18.04.2015

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел совместно с Росреестром обращение Государственной компании « » 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.

В силу положений пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест, единых недвижимых комплексов.

При этом сведения о части объекта недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) только в связи с установленным (устанавливаемым) ограничением прав, обременением объекта недвижимости (пункт 4 части 3, пункт 3 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ).

Согласно статье 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ):

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства. реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации (часть 1);

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства (часть 10);

обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Законом № 218-ФЗ (часть 10.1);

в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Законом № 218-ФЗ требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана (часть 11).

Кроме того, обращаем особое внимание, что формы разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденные приказом Минстроя России от 19 февраля 2015 г. № 117/пр, предусматривают подготовку названных документов в отношении всего объекта капитального строительства в целом, в том числе и в случае если реконструкция выполнялась в отношении его части, и не содержат в комментируемой части исключений для линейных сооружений.

На основании изложенного, а также в силу положения пункта 10 статьи 1 ГрК РФ разрешение на строительство (реконструкцию), ввод в эксплуатацию, по мнению Департамента недвижимости, должно выдаваться в целом в отношении всего объекта капитального строительства, даже если в результате такой реконструкции будет изменена только его часть, и соответственно, содержать сведения, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением характеристик в отношении всего такого объекта.

В развитие указанных положений ГрК РФ частью 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что 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, 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 этой связи отмечаем, что обязанность указанного органа государственной власти направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы, установленная Законом № 218-ФЗ, не зависит от целей последующих учетно-регистрационных действий.

При этом частью 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ установлен особый порядок поступления в орган регистрации прав документов, являющихся основанием для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, что соответствует положениям части 1 статьи 14 Закона № 218-ФЗ.

В этой связи в рассматриваемом в обращении случае, по мнению Департамента недвижимости, речь должна была идти о подготовке технического плана, в котором должна была указываться итоговая (с учетом проведенной реконструкции) протяженность сооружения. Соответственно, и в разрешении на ввод в эксплуатацию следует отразить итоговую протяженность сооружения, а не его реконструированного участка. На основании подготовленных указанным образом документов может быть осуществлен кадастровый учет изменений сооружения.