



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

07.11.2013 № 14-исх/10300-ГЕНЗ

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»
по субъектам Российской Федерации

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с многочисленными обращениями территориальных органов Росреестра о проблемах, возникающих при государственной регистрации прав на созданные объекты недвижимости в случаях, когда органом кадастрового учета был осуществлен учет изменений объекта незавершенного строительства сообщает.

Позиция Росреестра по вопросу учета созданных объектов недвижимости направлена для сведения и учета в работе в территориальные органы Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», его филиалы письмом от 09.09.2013 № 09-исх/08271-ВАН/13 (аналогичная позиция содержится в письме Минэкономразвития России от 19.07.2012 № Д23и-2098, копия прилагается).

Вместе с тем из поступающих обращений территориальных органов Росреестра, граждан и организаций следует, что существует достаточно большое количество объектов недвижимости, в отношении которых при вводе их в эксплуатацию осуществлялся учет изменений объекта незавершенного строительства. (Соответственно, кадастровый номер объекту, введенному в эксплуатацию, не присвоен, такой объект идентифицирован тем же кадастровым номером, что и объект незавершенного строительства.)

С учетом положений Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219, Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества, утвержденных приказом Росрегистрации от 08.06.2007 № 113, при осуществлении государственной регистрации прав на введенный в

эксплуатацию объект недвижимого имущества, если ранее на объект незавершенного строительства в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) было зарегистрировано право, раздел ЕГРП, связанный с объектом незавершенного строительства, должен быть закрыт, а на объект недвижимого имущества, введенный в эксплуатацию, – открыт новый раздел ЕГРП.

При этом в записи подраздела I нового раздела ЕГРП указывается в качестве предыдущего кадастрового (условного) номера - кадастровый (условный) номер объекта незавершенного строительства, а в записи подраздела I ЕГРП, открытого на объект незавершенного строительства, в качестве последующего кадастрового (условного) номера – кадастровый (условный) номер введенного в эксплуатацию объекта недвижимого имущества.

В силу пункт 3 статьи 12 Закона о регистрации разделы ЕГРП идентифицируются в ЕГРП государственным учетным номером, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации и присвоенным этому объекту недвижимого имущества при осуществлении в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» его государственного учета (кадастровым номером).

Таким образом, поскольку органом кадастрового учета был осуществлен учет изменений объекта незавершенного строительства, у органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, отсутствует возможность внести в ЕГРП записи о правах на созданный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами. И в связи с этим государственными регистраторами принимаются решения об отказе в государственной регистрации прав.

Заявители с целью защиты своих прав обращаются в суды, обжалуя либо отказ в государственной регистрации прав, либо действия органа кадастрового учета.

При этом в рассматриваемом случае существенное значение, в том числе для целей налогообложения, имеет момент возникновения права – с момента государственной регистрации права на вновь созданный объект (статья 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 2 Закона Российской Федерации от 09.12.1991 № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц»).

С целью защиты прав и законных интересов граждан и организаций, рекомендуем территориальным органам Росреестра при государственной регистрации прав на созданные объекты недвижимости, если ранее на объект незавершенного строительства в ЕГРП было зарегистрировано право и в отношении такого объекта до **01.10.2013** осуществлен учет изменений, руководствоваться следующим:

актуальные сведения о созданном объекте недвижимости (об описании такого объекта) вносятся в запись подраздела I-2 раздела ЕГРП, открытого на объект незавершенного строительства, в порядке, предусмотренном для внесения изменений в запись ЕГРП;

запись о праве собственности на созданный объект недвижимости вносится в новый лист подраздела II-1 раздела ЕГРП, открытого на объект незавершенного строительства, с указанием в графе «Документы-основания» сведений о правоустанавливающем документе на земельный участок и документе, подтверждающем факт создания объекта недвижимости;

запись о праве собственности на объект незавершенного строительства погашается в порядке, предусмотренном для прекращения прав без перехода права к новому правообладателю.

При этом рекомендуемый порядок не может применяться в случаях, если учет изменений объекта незавершенного строительства был осуществлен после 01.10.2013. В отношении таких созданных объектов недвижимости орган кадастрового учета должен обеспечить присвоение кадастрового номера в соответствии с действующим законодательством, разъяснениями Росреестра и Минэкономразвития России.

ФГБУ «ФКП Росреестра» необходимо в срок до 15.11.2013 представить обоснованную позицию по порядку учета созданных объектов недвижимости в рассматриваемом случае, а также информацию о количестве созданных объектов недвижимости, в отношении которых до 01.10.2013 был осуществлен учет изменений объекта незавершенного строительства в разрезе филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации (информацию направить в том числе на адрес электронной почты: Domracheva_IV@rosreestr.ru).

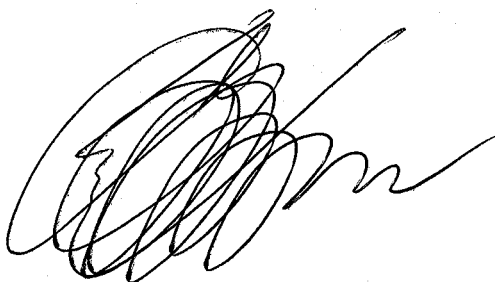
Территориальным органам Росреестра следует незамедлительно информировать Росреестр, ФГБУ «ФКП Росреестра» о выявлении случаев внесения после 01.10.2013 в государственный кадастр недвижимости сведений о созданных объектах недвижимости в порядке учета изменений объектов незавершенного строительства (в том числе по адресу электронной почты: Domracheva_IV@rosreestr.ru).

ФГБУ «ФКП Росреестра» необходимо по каждому выявленному случаю проводить проверку в соответствующем филиале и обеспечивать приведение сведений государственного кадастра недвижимости в соответствие с законом, в том числе в судебном порядке.

Также обращаем внимание территориальных органов Росреестра на недопустимость произвольного изменения кадастровых номеров объектов незавершенного строительства в учетных системах ведения ЕГРП путем добавления не предусмотренных законом символов или букв.

Приложение: на 4 л.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова

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

**Федеральная служба
государственной регистрации
кадастра и картографии**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconomi@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

19.07.2012 № 2134-2092

На № _____ от _____

О государственном учете

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение Росреестра от 26 марта 2012 г. № 09 - 2110 - ВАБ по вопросам, связанным с применением Порядка осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее – Порядок учета), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 октября 2011 г. № 577, а также по результатам совещания, состоявшегося в Департаменте недвижимости, сообщает следующее.

1. По вопросу постановки на государственный учет зданий, сооружений после завершения их строительства в случае, если в Единый государственный реестр объектов капитального строительства ранее были внесены сведения о соответствующих объектах незавершенного строительства.

В соответствии с пунктом 8 Порядка учета государственный учет осуществляется в связи с образованием или созданием здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства. Статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) предусмотрено, что строительство это создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Минэкономразвития России
Росреестр
Вх. № минэко 3072
Дата 20.07.2012
Листов 4 из 4

Таким образом, при вводе здания или сооружения в эксплуатацию, по мнению Департамента недвижимости, происходит создание новых объектов недвижимости. В связи с чем, в указанном случае осуществляется постановка на государственный учет объекта учета.

По мнению Департамента недвижимости, объект незавершенного строительства при постановке на государственный учет созданного объекта является преобразуемым объектом недвижимости. Снятие с учета такого объекта недвижимости осуществляется в порядке, установленном пунктом 47 Порядка учета, без заявления в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации прав на соответствующее здание, сооружение.

2. По вопросу постановки на государственный учет помещений и квартир, расположенных в индивидуальном жилом доме.

Согласно части 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Исходя из содержания пункта 7 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к такому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, признается многоквартирным домом.

Согласно статье 16 Жилищного кодекса жилой дом относится к жилым помещениям. При этом жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

С учетом изложенного, а также пунктов 8, 14 Порядка учета помещение в индивидуальном жилом доме может быть поставлено на государственный учет. Постановка на государственный учет квартир, расположенных в индивидуальном жилом доме, противоречит Жилищному кодексу.

Таким образом, для постановки квартир на учет в указанном случае необходимо изменение назначения здания на «многоквартирный дом».

3. По вопросу постановки на государственный учет помещения, расположенного в объекте незавершенного строительства.

Как указывалось выше, квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме (часть 3 статьи 16 Жилищного кодекса). Кроме того, в соответствии с пунктом 49 Порядка учета, если здание или сооружение не поставлено на учет, постановка на учет помещения, расположенного в таком здании или сооружении, осуществляется при условии одновременной постановки на учет такого здания или сооружения.

Таким образом, постановка на государственный учет помещения, расположенного в объекте незавершенного строительства, Порядком учета не допускается.

При поступлении в орган кадастрового учета заявления и документов для постановки на государственный учет помещения, расположенного в объекте незавершенного строительства, органом кадастрового учета должно быть принято решение об отказе в осуществлении государственного учета по основаниям, предусмотренным подпунктом 2 пункта 70 Порядка учета.

4. По вопросу о документах, подтверждающих в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания, помещения или сооружения, наименования сооружения.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 21 Порядка учета назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), помещения (жилое помещение, нежилое помещение) или сооружения, наименование сооружения изменяется на основании копии документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания, помещения или сооружения, наименования сооружения.

Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение установлен главой 3 Жилищного кодекса. Учитывая, что в соответствии с частью 1 статьи 16 Жилищного кодекса к жилым помещениям относятся, в том числе жилые дома, назначение здания, назначение помещения изменяется в соответствии со статьей 23 Жилищного кодекса.

Исходя из комплексного анализа частей 7, 8, 9 статьи 23 Жилищного кодекса, если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документом, подтверждающим в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания, помещения является акт приемочной комиссии, подтверждающий окончание перевода

помещения. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, таким документом является уведомление о переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение, форма которого утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 10 августа 2005 г. № 502.

Однако Жилищным кодексом не урегулирован вопрос изменения назначения здания «жилой дом» - «многоквартирный дом».

Изменение соответствующего назначения здания, сооружения, может происходить в результате реконструкции объекта капитального строительства - изменения параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройки, перестройки, расширения объекта капитального строительства (статья 1 Градостроительного кодекса).

Статьей 55 Градостроительного кодекса установлено, что 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.

Таким образом, государственный учет изменения здания, сооружения в связи с изменением назначения здания, сооружения или наименования сооружения может быть осуществлен на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Порядок присвоения наименования объектам капитального строительства законодательством Российской Федерации не установлен. По мнению Департамента недвижимости, наименование сооружения может быть изменено на основании любого документа, соответствующего законодательству Российской Федерации и содержащего наименование сооружения. Например, на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, форма которого установлена постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698 и содержит наименование объекта капитального строительства, проектной документации, правоустанавливающих документов.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Ивакин