

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

Директорам саморегулируемых
организаций
(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,
тел. (342) 205-95-59, факс (342) 205-96-93
e-mail: 59_upr@rosreestr.ru, https://rosreestr.gov.ru

08.07.2021 № 11498-2.17@

на № _____ от _____

**Об изменении порядка кадастрового
учета объектов капитального
строительства**

Уважаемые коллеги!

Управление Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) информирует, что 30.04.2021 вступил в силу Федеральный закон от 30.04.2021 N 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 120-ФЗ). Изменения коснулись порядка кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В связи с чем, сообщаем вам об изменениях, касающихся государственного кадастрового учета объектов капитального строительства и оснований подготовки технических планов.

1. Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав:

- в связи с созданием или реконструкцией объекта недвижимости (за исключением случаев, если в результате реконструкции объекта недвижимости образованы новые объекты недвижимости) на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 настоящего Федерального закона (п.1 ч.5 ст.14 Закона о регистрации). Ранее данный пункт не содержал в себе исключения по образованию новых объектов в результате реконструкции.

- в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости, а не как ранее было установлено в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости (п. 6 ч. 5 ст. 14 Закона о регистрации).

Законом № 120-ФЗ дополнены основания для государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав, который осуществляется в связи с *выбором правообладателем земельного участка, здания или*

сооружения вида разрешенного использования такого объекта_недвижимости в случае, если такой правообладатель в соответствии с законом вправе выбрать данный вид разрешенного использования земельного участка, здания или сооружения (п. 12 ч. 5 ст. 14 Закона о регистрации).

2. Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и(или) государственная регистрация прав на объекты капитального строительства.

Статья 15 Закона о регистрации дополнена перечнем лиц, по заявлению которых осуществляется одновременно кадастровый учет и государственная регистрация. Теперь к ним также относятся:

- лица, которым земельный участок с видом разрешенного использования допускающий строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства (здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс) принадлежит не только на праве собственности, *а также на ином праве, либо лица, использующего земельный участок на условиях сервитута, публичного сервитута, либо лица, которому в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка и установления сервитута, публичного сервитута;*

- наследники физического лица, которому согласно записям в Едином государственном реестре недвижимости до дня открытия наследства принадлежали прекратившие свое существование здание, сооружение, помещение или машино-место в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости и государственной регистрации прекращения зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав на такие объекты;

- кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом (предусмотрено ч. 2.1 ст. 36 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности");

Кадастровый инженер вправе представлять без доверенности документы:

- в случае если кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой акта обследования и заказчиком кадастровых работ является либо собственник прекратившего свое существование здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, либо принявший наследство наследник физического лица, которому до дня открытия наследства принадлежали прекратившие свое существование здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, либо собственник земельного участка, на котором были расположены указанные объекты недвижимости, если собственник этих объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица) или если его правоспособность прекращена в связи со смертью (в отношении физического лица);

- в случае если кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, для

строительства которого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию, и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, или лицо, которому в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута.

В указанных случаях, документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера, которые предоставляются в орган регистрации прав совместно с заявлением и техническим планом являются:

- договор подряда или иной документ, на основании которого кадастровый инженер осуществляет выполнение вышеуказанных кадастровых работ;
- справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, если кадастровый инженер не является индивидуальным предпринимателем, а является работником юридического лица;
- документ, свидетельствующий о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.

Также дополнен перечень лиц и виды объектов при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав:

- при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания, сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости *или если таким зданием является многоквартирный дом* обращается орган государственной власти или орган местного самоуправления;
- по заявлению *принявшего наследство наследника физического лица, которому до дня открытия наследства принадлежали прекратившие свое существование здание, сооружение, помещение или машино-место в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс*, - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;
- по заявлению *лица, обладающего объектом недвижимости на праве оперативного управления, хозяйственного ведения, доверительного управления либо аренды или безвозмездного пользования (если договор аренды или договор безвозмездного пользования заключен на срок более пяти лет)*, - при государственном кадастровом учете в отношении здания, сооружения, помещения или машино-места в них, объекта незавершенного строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на указанном праве;
- по заявлению *правообладателя здания, сооружения или земельного участка - при государственном кадастровом учете в связи с выбором таким правообладателем вида разрешенного использования указанного объекта недвижимости*, если такой

правообладатель в соответствии с законом вправе выбрать данный вид разрешенного использования.

3. Сроки осуществления учетно-регистрационных действий.

Если на момент представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах отсутствует информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав и документ о ее уплате не представлен вместе с указанным заявлением, исчисление предусмотренного частью 1 статьи 16 настоящего Федерального закона срока начинается с даты получения органом регистрации прав сведений о такой уплате.

Законом № 120-ФЗ определен срок возобновления учетно-регистрационных действий в случае устранения причин, повлекших за собой приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - не позднее чем в течение трех рабочих дней со дня получения органом регистрации прав документов, подтверждающих устранение причин, повлекших за собой приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на срок, оставшийся (неистекший) на дату приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

4. Основания для приостановления.

Частично изменены и дополнены основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты капитального строительства.

Изменены:

- п. 22 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации, согласно которому государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливается, если назначение или разрешенное использование созданного (создаваемого) объекта недвижимости не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), за исключением случаев, если в соответствии с законом размещение такого объекта на данном земельном участке допускается независимо от вида его разрешенного использования;
- п. 23 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации согласно которому государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливается, если земельный участок, на котором создан (создается) объект недвижимости, предоставлен, передан собственником для целей, не предусматривающих возможность строительства (размещения) такого объекта:
- п. 34 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации выносятся приостановление в случае, если жилое помещение не изолировано и не обособлено или нежилое помещение не обособлено от других помещений в здании или сооружении;
- п. 53 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации выносятся приостановление в случае, если размеры образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будут соответствовать установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к *минимально допустимым размерам машино-места*. Исключено требование к соблюдению максимально допустимым размерам.

Часть 1 ст. 26 Закона о регистрации дополнена п. 33.1, в соответствии с которым государственный кадастровый учет приостанавливается в случае, если в заявлении правообладателя земельного участка, здания, сооружения о государственном кадастровом учете в связи с выбором таким правообладателем вида разрешенного использования данного объекта недвижимости указан вид разрешенного использования, не предусмотренный перечнем установленных применительно к соответствующей территории видов разрешенного использования объектов недвижимости, либо таким правообладателем не получено предусмотренное законом разрешение на условно разрешенный вид использования или согласие в письменной форме на использование земельного участка, здания, сооружения в соответствии с выбранным видом разрешенного использования, либо в соответствии с законом такой правообладатель не вправе использовать земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования, указанным в заявлении.

5. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в связи с созданием, реконструкцией, прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

Статья 40 Закона о регистрации дополнена ч. 2.1. согласно которой истечение срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для цели строительства объекта недвижимости, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком не является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права на создаваемый на таком земельном участке объект незавершенного строительства, разрешение на строительство которого на момент представления документов для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является действующим.

Также внесены новые нормы касающиеся перечня лиц, имеющих право на обращение за государственным кадастровым учетом многоквартирного дома (далее - МКД) и нежилого здания в связи с изменением их параметров в результате реконструкции или в связи с произведенными изменениями помещений (перепланировкой), если такие изменения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не являются реконструкцией осуществляется на основании заявления представителя собственников помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении, многоквартирном доме, уполномоченного на подачу такого заявления решением общего собрания указанных собственников (собственников помещений в МКД), либо на основании заявления лица, осуществившего соответствующее изменение помещений, при наличии согласия на подачу такого заявления всех собственников помещений и (или) машино-мест в таких здании, сооружении, а в многоквартирном доме лица, осуществившего перепланировку помещений, повлекшую за собой изменение характеристик многоквартирного дома (в МКД согласие всех собственников не требуется) (ч. 6.1 и 6.2. ст.40 Закона о регистрации).

В результате изменения Закона о регистрации с 30.04.2021 года допускается снятие с учета всех помещений и (или) машино-мест, расположенных в здании, сооружении, на основании заявления собственника здания, сооружения после государственной регистрации права собственности на данные здания, сооружения.

При этом представление акта обследования не требуется (ч. 7.1. ст. 40 Закона о регистрации).

Кроме того введена норма согласно которой при государственной регистрации права собственности на квартиру орган регистрации прав одновременно снимает с государственного кадастрового учета комнаты в такой квартире и осуществляет государственную регистрацию прекращения прав на комнаты без соответствующего заявления (ч. 7.2. ст. 40 Закона о регистрации).

Частью 8 статьи 40 Закона о регистрации в новой редакции предусмотрено, что *снятие с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства и государственная регистрация прекращения прав на него, если государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении его были осуществлены ранее, осуществляются одновременно с государственной регистрацией прав на здание, сооружение, созданные в результате завершения строительства этого объекта, или на все помещения, машино-места в них без соответствующего заявления.*

Дополнена статья частью 18 которая касается ввода в эксплуатацию гидротехнических сооружений. Теперь государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданное гидротехническое сооружение на водном объекте осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и документа, устанавливающего право пользования водным объектом (акваторией (частью акватории) водного объекта), на котором расположен такой объект недвижимости, и (или) прилегающим к водному объекту (части акватории водного объекта) земельным участком. Соответственно изменение основных характеристик таких сооружений (учет изменений основных характеристик) также осуществляется на основании разрешительной документации.

6. Особенности осуществления государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объекта недвижимости (аренда)

Статья 44 Закона о регистрации дополнена тем, что если в аренду передается часть здания, сооружения, помещения или машино-места и вместе с заявлением о государственной регистрации прав и прилагаемыми к нему документами не представлен технический план в отношении части таких объектов недвижимости, государственный кадастровый учет данной части, не осуществляется, договор аренды на такие объекты регистрируется как обременение соответствующего объекта недвижимости. Соответственно, законодательно закреплена возможность, осуществления регистрации аренды части объекта капитального строительства, без одновременной постановки данной части с обязательной подготовкой технического плана.

7. Проведение кадастрового учета объектов капитального строительства на основании судебных актов (статья 58 Закона о регистрации).

Ранее в законе не было положений о том, как органы регистрации прав должны исполнять судебные решения, которые предписывают провести кадастровый учет. Теперь этот пробел [устранен](#).

Например, не нужно представлять вместе с судебным решением технические планы, если в судебном решении:

- есть основные сведения об объекте, которые нужны для внесения информации в ЕГРН, включая координаты характерных точек;
- такие сведения соответствуют установленным методам их определения.

Кроме того, в случае, если решением суда, вступившим в законную силу, установлено отсутствие существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, снятие с государственного кадастрового учета таких объектов осуществляется без представления акта обследования.

В случае, если решением суда, вступившим в законную силу, установлено, что объект, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, *не является недвижимостью*, такой объект подлежит снятию с государственного кадастрового учета с одновременной государственной регистрацией прекращения прав на него (в случае, если права были зарегистрированы). *При этом подготовка каких-либо иных документов для осуществления органом регистрации прав указанных действий не требуется.*

Изменения коснулись также сноса самовольной постройки или ее части. А именно вступившее в законную силу решение суда о сносе самовольной постройки (если сведения о такой постройке содержатся в Едином государственном реестре недвижимости) *является основанием для подготовки после сноса такой постройки акта обследования здания или сооружения.* Вступившее в законную силу решение суда, предусматривающее снос части самовольной постройки или необходимость ее реконструкции, *является основанием для подготовки технического плана в связи с изменением основных характеристик здания, сооружения и (или) помещений, машино-мест в них, объекта незавершенного строительства и осуществления государственного кадастрового учета в связи с таким изменением.*

8. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости в отдельных случаях.

Теперь Законом о регистрации установлено, что при отсутствии государственной регистрации права собственности на нежилое здание, сооружение, государственный кадастровый учет которых осуществлен до 1 января 2017 года, государственный кадастровый учет всех помещений и (или) машино-мест в таких здании, сооружении может осуществляться на основании заявления застройщика или лица, уполномоченного в порядке, установленном законом, собственниками указанных помещений и (или) машино-мест, лицами, права которых на данные помещения и (или) машино-места возникают, в том числе участниками долевого строительства, и на основании технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений и (или) машино-мест (ч. 2.1. ст. 70 Закона о регистрации).

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещение (помещения) или машино-место (машино-места) в многоквартирном доме могут осуществляться при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о таком многоквартирном доме в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона был осуществлен государственный кадастровый учет хотя бы одного жилого или нежилого помещения либо машино-места, расположенных в таком многоквартирном доме,

или если государственный кадастровый учет такого многоквартирного дома был осуществлен без государственного кадастрового учета помещений или машино-мест в нем. Данное условие, не распространяется на многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию с 13 июля 2015 года (ч. 15 ст. 70 Закона о регистрации).

Также статьей 70 Закона о регистрации закреплено, что сведения о здании с видом разрешенного использования "общежитие" в кадастре недвижимости указывается с назначением - "нежилое".

Теперь законом о регистрации закреплены требования касающиеся смены наименования объекта капитального строительства.

Такие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в срок не более пяти рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления. При этом такие сведения в данном заявлении должны быть указаны в отношении:

- 1) здания или сооружения ***в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;***
- 2) здания или сооружения в соответствии со сведениями ***о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия*** (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание или такое сооружение является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр;
- 3) автомобильной дороги в соответствии со ***сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог***, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги. (часть 18 введена Федеральным законом от 30.04.2021 N 120-ФЗ).

Соответственно закреплено на основании каких именно документов могут быть внесены сведения о наименовании!!!

Также сведения о наименовании здания, сооружения или помещения могут быть исключены из Единого государственного реестра недвижимости по заявлению собственника такого объекта недвижимости при наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости либо одновременно с внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости.

Указанные изменения вступили в силу 30.04.2021, в связи с чем, в целях оказания государственной услуги по государственному кадастровому учету и регистрации прав, просим довести содержание указанного письма до сведения кадастровых инженеров, обратить их внимание также, что заявления об изменении вида разрешенного использования объекта капитального строительства должны приниматься по форме заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденной Приказом Росреестра от 19.08.2020 N П/0310 (приложение № 1). От формы заявления зависит правомерность принятия решения, возможность приостановления заявленного действия, как это предусмотрено изменениями в Закон о регистрации.

Заместитель руководителя



С.И. Ильных

