

Начальникам структурных
подразделений и территориальных
отделов Управления Федеральной
службы государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Омской области
(по списку)

19 ФЕВ 2019

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

01/1556н-19

Довожу до Вашего сведения, что 25.01.2018 на заседании рабочей группы по реализации мероприятий, направленных на снижение количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, повышению профессионализма участников государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав и качества учетно-регистрационного процесса в целях формирования единообразной правоприменительной практики в том числе был рассмотрен вопрос об особенностях осуществления учетно-регистрационных действий в случае реконструкции зданий (сооружений) нежилого назначения.

Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в ст. 1 даны определения понятиям «строительство» и «реконструкция объекта», согласно которым строительство это - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства (далее – ОКС); реконструкция ОКС - изменение параметров ОКС, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение ОКС, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций ОКС, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов; а реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей),

которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

В ч. 10 ст. 55 ГрК РФ предусмотрено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного ОКС, а также внесения изменений в документы государственного учета реконструированного ОКС.

Ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) устанавливает особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства, следовательно, не устанавливает особенностей осуществления учетно-регистрационных действий в отношении реконструированных объектов.

Что касается лиц, по заявлению которых осуществляются учетно-регистрационные действия в отношении созданных и реконструированных объектов, то в соответствии со ст. 15 Закона о регистрации в отношении созданного объекта недвижимости государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению органа, выдавшего разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, либо осуществляется единая процедура государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав по заявлению собственника земельного участка, либо лица, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве. Государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется по заявлению собственника такого объекта.

С учетом изложенного в случае реконструкции объекта недвижимости нежилого назначения в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию собственник реконструированного объекта должен обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете изменений с приложением технического плана объекта, к которому он по собственной инициативе также вправе приложить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Заместитель руководителя
Управления



Н.В. Леонова

А.В. Иванова
25-54-19