

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 16.01.2023 № 18-00073/23**

Управление кадастровых работ и землеустройства Росреестра, рассмотрев письмо, сообщает.

1. По вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении сооружения – газопровода, государственного кадастрового учета в связи с изменением сведений о сооружении – канализации при отсутствии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с пунктом 7.3 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) технический план является основанием для осуществления государственного кадастрового учета в случаях, указанных в данной норме Закона № 218-ФЗ.

Исходя из положений статьи 40 Закона № 218-ФЗ, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданное сооружение, если для строительства этого сооружения в соответствии с федеральными законами не требуется получения разрешения на строительство, осуществляются на основании технического плана, подготовленного на основании документов, указанных в части 8 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором оно расположено (представление которого в орган регистрации прав не требуется, если соответствующее право заявителя на данный земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ) или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК) возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Необходимо отметить, что согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) объект капитального строительства – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

ГрК определен порядок создания объектов капитального строительства, который предусматривает разработку проектной документации (статья 48), необходимость получения разрешения на строительство (реконструкцию) (статья 51, за исключением случаев, определенных частью 17 данной статьи), а после его окончания – разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 ГрК).

Необходимо отметить, что Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816 (далее – Перечень № 1816) и

включает в себя в том числе линейные сооружения водоотведения диаметром до 1000 мм, объекты, предназначенные для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскала включительно.

Исходя из положений статьи 39.36 ЗК, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута (за исключением объектов, указанных в пунктах 1 и 2 статьи 39.36 ЗК) осуществляется на основании соответствующих документов, предусмотренных утвержденными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации порядками и условиями размещения объектов, включенных в Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 (далее – Перечень № 1300), которыми в том числе являются линейные сооружения канализации (в том числе ливневой) и водоотведения, для размещения которых не требуется разрешения на строительство, газопроводы и иные трубопроводы давлением до 1,2 Мпа, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.

В связи с изложенным, полагаем, что учетно-регистрационные действия в отношении являющихся объектами недвижимости сооружений, включенных в перечни № 1816, № 1300, осуществляются на основании:

- технического плана, подготовленного в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений,

- утвержденными приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее – Требования), в том числе на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации соответствующего сооружения;

- правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположено сооружение, либо документа, предусмотренного утвержденным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации порядком и условиями размещения указанных в Перечне № 1300 объектов, подтверждающего в соответствии с ЗК возможность размещения такого сооружения без предоставления земельного участка или установления сервитута, если это сооружение расположено на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Постановлением Госкомстата России от 11.11.99 № 100 в составе альбома унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве утверждены две формы актов приемки объектов в эксплуатацию: «Акт приемки законченного строительством объекта» (форма № КС-11) и «Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией» (форма № КС-14).

Указанные акты в силу положений Закона № 218-ФЗ не являются документами, на основании которых может быть подготовлен технический план сооружения, а также документами, являющимися основаниями для осуществления

государственного кадастрового учета созданного сооружения и государственной регистрации прав на него.

2. По вопросу осуществления государственного кадастрового учета нежилого здания в связи с изменением сведений Единого государственного реестра недвижимости о нем в результате проведения капитального ремонта такого здания.

Согласно пунктам 14, 14.2 статьи 1 ГрК:

- реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

- капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это 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.

Как следует из положений ГрК, капитальный ремонт объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, представляет собой в том числе замену и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, и не влечет изменения параметров таких объектов в отличие от реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов).

В соответствии с пунктом 4 части 17 статьи 51 ГрК выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Перечень документов, на основании которых может быть подготовлен технический план, установлен частями 8 – 10 статьи 24, статьей 71 Закона № 218-ФЗ, пунктами 21.1 – 21.23 Требований, которым в том числе является проектная документация.

Проведение строительных работ в целях изменения конфигурации помещений, расположенных в нежилом здании (сооружении), должно осуществляться посредством проведения реконструкции нежилого здания (сооружения), в котором расположено такое помещение, при этом в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК такая реконструкция может быть осуществлена как с

получением разрешения на строительство, так и без получения такого разрешения. Застройщик на основании характеристик объекта капитального строительства, указанных в проектной документации, в соответствии с нормами частей 1, 17 статьи 51 ГрК определяет наличие или отсутствие обязанности по получению разрешения на строительство, реконструкцию. Вместе с тем в настоящее время полномочия и форма документа, подтверждающего отсутствие необходимости получения разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, законодательно не регламентированы, в связи с чем для разрешения вопроса о необходимости получения разрешения на строительство (реконструкцию) здания (сооружения), в отношении которого представлено заявление об осуществлении ГКУ изменений, достаточно информации (изложенной в виде вывода в проектной документации (при ее наличии) или в виде отдельного документа (заключения, справки и тому подобное), подготовленной уполномоченной организацией, имеющей соответствующую лицензию (свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства).

Начальник
Управления кадастровых работ
и землеустройства
М.Д. ХАРИТОВ