



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
(ФГБУ «ФКП Росреестра»)

Орликов пер., д. 10, стр. 1,
Москва, 107078,
тел.(495) 982-79-79

E-mail: fgbu@kadastr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

24 ОКТ 2017

№ 10-0811-ИС

На № _____ от _____

Для сведения и учета в работе

Уважаемые коллеги!

ФГБУ «ФКП Росреестра» (далее – Учреждение) направляет для учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 06.10.2017 № Д23и-4942 по вопросу кадастрового учета части здания в целях регистрации долгосрочного договора аренды и недопустимость нарушения требований нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Необходимо довести позицию, изложенную в направленном письме, до сведения работников филиалов Учреждения в соответствии с приказом Учреждения от 21.03.2014 № П/057 «Об ознакомлении сотрудников филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» с письмами методического характера».

Приложение: на 5 л. в 1 экз.

И.о. заместителя директора

М.В. Семенова

Исп.: О.В. Дьяченко
Тел.: (495) 982-79-79, доб. 67-51

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Кировской области
Земцова Т.Е. СЭД 08-00
№01-04-06/2472 от 25.10.2017



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

Росреестр

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

16.10.17 № Д23и-5820

На № _____ от _____

Об информировании территориальных
органов Росреестра.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) на основании Регламента Министерства экономического развития Российской Федерации, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 4 мая 2016 г. № 282, и пункта 5.15 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, в связи с участвовавшими случаями соответствующих обращений просит довести до территориальных органов Росреестра требования законодательства Российской Федерации относительно кадастрового учета части здания в целях регистрации долгосрочного договора аренды и обратить внимание на недопустимость нарушения требований нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (копия ответа на обращение ООО «Антемона лимитед» от 24 августа 2017 г. № Д23и-4942 прилагается).

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Директор
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий

Нуртдинова Г.И.
8 (495) 650 87 00 IP 2336
Департамент недвижимости

*18.10.2017
05 04*



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

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

24.08.2017 № ВДЗн-4942

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения от 18 июля
2017 г. исх. № СС/А/20170718/824

На вх. № 83812 от 24 июля 2017 г.

ООО «Антемона лимитед»

22 км Киевского шоссе, домовладение
6, стр. 1, подвал 1, комн. 36, пом. II,
пос. Московский, г. Москва, 108811

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев в пределах своей компетенции обращение ООО «Антемона лимитед», 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, практики его применения, а также не уполномочено на ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), рассмотрение документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятие решений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.

Росреестр руководит деятельностью своих территориальных органов, контролирует и анализирует их деятельность и разрабатывает меры по ее совершенствованию в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, кроме того Росреестр в установленном законодательством Российской Федерации порядке осуществляет полномочия по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество,

ведению ЕГРН и предоставлению сведений, содержащихся в нем (пункты 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.15).

При этом также отметим, что решение об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав принимается органом регистрации прав в каждом конкретном случае на основании представленных для такого учета документов.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом № 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке, в частности, в отношении объектов капитального строительства и их частей одним из таких документов является технический план.

Технический план согласно части 1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте или об объекте незавершенного строительства, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

В случае если установленное (устанавливаемое) ограничение прав (обременение) распространяется на часть здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса в целях определения пределов действия установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав заполняется раздел «Сведения о части (частях) объекта недвижимости» технического плана (пункт 45 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования № 953)). При этом в графической части технического плана специальными условными знаками обозначаются границы установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав (границы части объекта недвижимости). В представленном техническом плане образуемые части здания, расположенные на одном (первом) этаже здания в границах одной комнаты, описаны в соответствующих разделах технического плана и в виде контура части здания, и в ином

виде. Согласно сведениям публичной кадастровой карты в данном здании 8 этажей, в связи с чем границы образуемых частей здания в соответствующих разделах технического плана не могут быть отражены в виде контура части здания.

Обращаем внимание, что по мнению Департамента недвижимости, положение пункта 34 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ применяется при осуществлении государственного кадастрового учета исключительно в отношении помещения, если оно не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест).

Требования к обособленности или изолированности части здания, части сооружения, части помещения Законом № 218-ФЗ, Требованиями № 953 не установлены.

Таким образом, при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с образованием или прекращением существования части здания, сооружения, помещения, на которую распространяются ограничения (обременения) прав, за исключением случая, если одновременно выполнялись кадастровые работы в связи с созданием либо образованием помещения, положение пункта 34 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не применяется.

В соответствии с частью 5 статьи 44 Закона № 218-ФЗ если в аренду передается часть здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, в частности блок-секция, подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), государственный кадастровый учет такой части здания или сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания или сооружения без соответствующего заявления. В случае передачи в аренду части здания или сооружения государственная регистрация прекращения права на здание или сооружение и снятие таких здания или сооружения с государственного кадастрового учета не осуществляются.

Исходя из положений пункта 34 части 1 статьи 26 и части 5 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, при оценке правомерности приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации ограничения прав в случае предоставления в аренду недвижимого имущества существенное значение имеет предмет такого договора аренды, который может представлять собой как часть здания (если объектом вещных прав является здание, в том числе в случае если такая часть здания не представляет собой комнату или совокупность комнат, учтенных в качестве помещения), так и помещение в здании (если объектом вещных прав является помещение). Из информации, изложенной в обращении и приложенных к обращению копиях документов, не представляется

возможным сделать однозначный вывод относительно того, какой объект является предметом описываемого договора аренды – части здания или помещение. В частности, как следует из заключения кадастрового инженера, включенного в состав технического плана, технический план подготовлен в связи с образованием двух частей здания, расположенного по адресу: г. Москва, п. Московский, Киевское ш., 22 км., домовл. 6, стр. 1.

Однако в уведомлении о приостановлении государственной регистрации договора аренды от 26 января 2017 г. указывается, что согласно представленному договору аренды нежилых помещений в аренду передается именно нежилое помещение.

Учитывая вышеуказанные противоречия в представленных документах, а также принимая во внимание описанные особенности осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации в зависимости от предмета договора аренды (часть здания или помещение) подготовка обоснованной правовой позиции Департамента недвижимости по затронутому в Вашем обращении вопросу не представляется возможной.

Дополнительно полагаем существенным отметить, что в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации в отношении частей объектов недвижимости требования о необходимости приложения к техническому плану такого объекта заключения о состоянии несущих конструкций Законом № 218-ФЗ не предусмотрено.

Врио заместителя директора
Департамента недвижимости



А.В. Нуприенкова