



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Удмуртской Республике
(Управление Росреестра
по Удмуртской Республике)

ул. М.Горького, д.56, г. Ижевск, 426011
тел.: 78-37-10, факс 78-72-06

16.12.2010 № 03-27/7024

На № _____ от _____

Ассоциация Саморегулируемая
организация «Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»

office@sromski.ru
info@sromski.ru

Саморегулируемая организация
«Ассоциация кадастровых инженеров
Поволжья»

np-okirt@mail.ru

Кадастровым инженерам,
осуществляющим деятельность на
территории Удмуртской Республики
(по электронной почте)

Уважаемые коллеги!

В связи с поступающими вопросами, а также в целях формирования единообразной правоприменительной практики по вопросам государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении реконструированных объектов недвижимого имущества, Управление Росреестра по Удмуртской Республике сообщает следующее.

В силу п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - 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.

Положениями ч. 10 ст. 55 ГрК РФ определено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Согласно позиции Департамента недвижимости Минэкономразвития России, изложенной в письме от 20.02.2014 № Д23и-478 «О государственном

кадастровом учете реконструированных объектов недвижимости» (размещено в информационно - справочных системах в сети «Интернет»), в соответствии со ст. 55 ГрК РФ окончание строительных работ в связи со строительством нового объекта, реконструкцией объекта капитального строительства оформляется разрешением на ввод в эксплуатацию, на основании которого производится:

1) постановка на государственный кадастровый учет построенного объекта;

2) внесение изменений в документы государственного кадастрового учета реконструированного объекта.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, законодательство в целом определяет строительство как создание нового объекта, а иные виды строительных работ - реконструкцию, капитальный ремонт, перепланировку и переоборудование - как изменение существующего объекта.

Таким образом, принимая во внимание указанное, а также исходя из системного анализа положений ГрК РФ и Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации):

- если в результате реконструкции объекта недвижимости образован новый объект недвижимости (например, два здания были объединены в один объект недвижимости - одно здание), в том числе в связи с изменением вида объекта недвижимости (например, в результате реконструкции объекта незавершенного строительства образовано здание), осуществляется постановка на государственный кадастровый учет такого объекта недвижимости;

- если в результате реконструкции объекта недвижимости только изменены его характеристики, предусмотренные ст. 8 Закона о регистрации, в отношении реконструированного объекта осуществляется государственный кадастровый учет изменений сведений о нем, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Дополнительно сообщаем, что 19.12.2020 вступает в силу Федеральный закон от 08.12.2020 № 404-ФЗ «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с изменениями срок, указанный в ч. 12 ст. 70 Закона о регистрации, продлен до 01.03.2026. Кроме того, положения указанной нормы Закона о регистрации распространены также на жилые дома, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующие параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в п. 39 ст. 1 ГрК РФ.

Также сообщаем, что до 01.03.2026 продлен упрощенный порядок направления уведомлений о строительстве объектов недвижимости, строительство которых начато до 04.08.2018, т.е. до вступления в силу уведомительного порядка, и в отношении которых не было получено разрешение на строительство.

Заместитель руководителя



А.А. Кувшинов