

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990
26.04.2022 Исх+2.1-23/6-2022
т. (343) 202-259, факс (343) 205-290
<http://www.rosreestr.gov.ru>

№ _____
на № _____ от _____

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров
(согласно рассылке)

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Управление Росреестра по Пермскому краю настоящим письмом доводит до сведения и учета в работе позицию об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на незавершенным строительством квартиры на основании судебных актов о признании прав на такие квартиры.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон № 218-ФЗ), иными федеральными законами и издаваемыми в соответствии с ними другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии с ч. 2 ст. 14, ч. 1 ст. 58 Закона №218-ФЗ судебный акт, вступивший в законную силу, может являться основанием для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, при этом такие учет и регистрация осуществляются в соответствии с порядком, предусмотренным Законом №218-ФЗ.

Согласно ч. 4 ст. 1 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН.

Осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН, Закон № 218-ФЗ не предусматривает.

В отношении многоквартирного дома и помещений в составе многоквартирного дома предусмотрен следующий порядок осуществления государственного кадастрового учета: В силу ч. 4 ст. 40 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих

общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест.

Государственный кадастровый учет незавершенного строительством помещения, помещения в незавершенном строительством многоквартирном доме действующее законодательство не предусматривает.

В этой связи отдельно отмечаем следующее.

Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в п. 1 – п. 3 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома (ч. 6 ст. 15 ЖК РФ).

Согласно п. 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Жилое помещение предназначено для проживания граждан (ч. 1 ст. 17 ЖК РФ).

Сведения о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом), помещений (жилое, нежилое) подлежат внесению в ЕГРН (п. 9, п. 10 ч. 5 ст. 7 Закона № 218-ФЗ, п. 28, п. 37 Порядка ведения ЕГРН, утв. Приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (далее – Порядок ведения ЕГРН)).

Поскольку назначение объекта капитального строительства (в том числе многоквартирного дома и входящих в его состав жилых и нежилых помещений) определяется проектной документацией, соответствие объекта которой определяется по результатам завершения строительства (ст.ст. 48, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации), не может иметь определенное назначение объект незавершенного строительства.

Таким образом, государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение могут быть осуществлены только в завершенном строительством многоквартирном доме при наличии одновременного государственного кадастрового учета такого дома и всех входящих в его состав помещений, в том числе помещений, составляющих общее имущество в многоквартирном доме. Государственный кадастровый учет одного помещения или нескольких (т.е. не всех) помещений в незавершенном строительством многоквартирном доме, а также одновременное наличие в ЕГРН сведений о государственной регистрации права на незавершенный строительством многоквартирный дом и помещение в таком объекте, в том числе на основании решения суда, противоречит закону.

Просим довести содержание настоящего письма до кадастровых инженеров, являющихся членами саморегулируемых организаций.

Заместитель руководителя

Плюснина И.Г.
(342) 205-95-69 (доб. 1839)



С.И.Ильиных