УТВЕРЖДАЮ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 2146F94009EADB9B240EF0DF817C94EFA
Владелец: Барвенко Ирина Евгеньевна
Действителен: с 09.09.2021 по 09.12.2022

_____ Барвенко И.Е.

«04» августа 2022 г.

№ 5/22

П Р О Т О К О Л
заседания Совета по рассмотрению вопросов, возникающих в практике осуществления учетно-регистрационной деятельности[1], созданного при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области[2]

Присутствовали члены Совета:

Барвенко Ирина Евгеньевна – заместитель руководителя Управления –председатель Совета

Кривенкова Юлия Владимировна – начальник отдела правового обеспечения Управления заместитель председателя Совета

Ридель Светлана Анатольевна – начальник отдела государственной регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления

Галактионова Ольга Юрьевна – начальник отдела повышения качества данных ЕГРН Управления

Савичевская Любовь Николаевна – начальник отдела межмуниципального отдела по Новоорскому району, г. Орску Управления

Сапогина Ольга Георгиевна – начальник отдела межмуниципального отдела по г. Бузулук, Бузулукскому, Курманаевскому районам Управления

Яковлева Наталья Вячеславовна – начальник отдела межмуниципального отдела по

[1] Далее - Совет
[2] Далее - Управление

Октябрьскому, Тюльганскому районам Управления

Сливницына Анастасия Владимировна – начальник межмуниципального отдела по Домбаровскому, Светлинскому, Ясненскому районам Управления

Баева Алла Александровна – начальник межмуниципального отдела по г. Сорочинску, Сорочинскому, Тоцкому районам

Белоглазова Вера Станиславовна – начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Оренбургской области;

Секретарь Совета: Сотникова Татьяна Вячеславовна – ведущий специалист-эксперт отдела правового обеспечения Управления

Иные лица, присутствующие на заседании: Титова Ю.А. – заместитель начальника управления по имуществу и градостроительству – начальник отдела имущественных и земельных отношений Администрации МО Оренбургский район;

Кирчев В.А. – директор ООО «АрхГрад»;

Коробов И.А. – начальник отдела регулирования градостроительной деятельности МКУ «Городской центр градостроительства»

Повестка дня:

1. О возможности постановки на кадастровый учет и государственной регистрации права собственности зданий, образованных в результате раздела

здания (в рамках заявлений № КУВД-001/2022-24082268, КУВД-001/2022-24082267).

Докладчик: Кривенкова Ю.В.

2. Иное.

С приветственным словом выступила председатель Совета Барвенко И.Е.

I. О возможности постановки на кадастровый учет и государственной регистрации права собственности зданий, образованных в результате раздела здания (в рамках заявлений № КУВД-001/2022-24082268, КУВД-001/2022- 24082267).

В Управление представлены заявления № КУВД-001/2022-24082268, КУВД-001/2022-24082267, №PKPVDMFC-2022-06-09-1133248 об осуществлении действий по кадастровому учету и государственной регистрации прав в отношении здания по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ш. Шарлыкское, литера Б1, здания по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ш. Шарлыкское, литера ВВ5, здания по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ш. Шарлыкское, литера В7, здания по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ш. Шарлыкское, литера В2В6 **и** прекращение права собственности на здание с кадастровым номером 56:44:0102005:323 литера Б1ВВ5В7В2В6.

Для целей осуществления государственного кадастрового учета представлен технический план здания, подготовленный 08.06.2022 в связи с образованием 4-х зданий, расположенных по адресам: Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ш. Шарлыкское, литера Б1, Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ш. Шарлыкское, литера ВВ5, Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ш. Шарлыкское, литера В7, Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, ш. Шарлыкское, литера В2В6, в результате раздела здания с кадастровым номером: 56:44:0102005:323 (далее – Технический план).

Согласно представленному Техническому плану, необходимо осуществить постановку на государственный кадастровый учет четырех зданий, образованных путем раздела здания с кадастровым номером 56:44:0102005:323, при этом в составе приложения Технического плана отсутствуют документы, подтверждающие реконструкцию исходного объекта капитального строительства, либо копии документов, подтверждающих отсутствие необходимости проведения реконструкции, в связи с его разделом.

Из представленных для осуществления учетно-регистрационных действий документов следует, что в здании с кадастровым номером 56:44:0102005:323 произведена реконструкция, а именно, монтаж и демонтаж внутренних перегородок, в том числе несущих перегородок, демонтаж и

установка дверных проемов, заделка дверного проема, демонтаж и установка оконных проемов.

Однако, разрешительная документация (разрешение на строительство (реконструкцию), разрешение на ввод не представлены.

Таким образом, Технический план не соответствует требованиям части 8 статьи 24 Закона №218-ФЗ[3] и пункту 20 Приказа № 953[4], в связи с чем невозможно определить, в отношении каких зданий составлены планы.

С целью осуществления государственного кадастрового учета направлен межведомственный запрос от 27.06.2022 в Департамент градостроительства и земельных отношений Администрации г. Оренбурга с описанием вышеуказанной ситуации и необходимостью проведения анализа:

- возможности образования четырех самостоятельных нежилых зданий из одного самостоятельного нежилого здания;

- соблюдения порядка подготовки разрешительной документации: выдавалась ли разрешительная документация (разрешение на строительство (реконструкцию), разрешение на ввод, акт приемочной комиссии), в отношении четырех зданий, образованных путем раздела здания с кадастровым номером 56:44:0102005:323.

При наличии вышеуказанной разрешительной документации Управление запросило ее направления в свой адрес.

В ответе на запрос сообщалось, что согласно электронной базе данных, содержащей сведения о выдаче разрешений на строительство (реконструкцию) и вводе в эксплуатацию объектов на территории Муниципального образования «город Оренбург» с 1973 года, разрешительная документация по строительству (реконструкции) и последующему вводу в эксплуатацию нежилого здания по адресу: г. Оренбург, ш. Шарлыкское, № 36 на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0102005:7 не выдавались. Также дано пояснение, что в случае если при образовании нескольких зданий из одного здания работы по реконструкции не проводились, то разрешение на реконструкцию и последующий ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства получать не требуется.

На основании вышеизложенного осуществление учетно-регистрационных действий приостановлено в связи с тем, что:

- из представленных документов прослеживается изменение параметров объекта здания с кадастровым номером 56:44:0102005:323, однако разрешение на реконструкцию и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в отношении четырех зданий, образованных путем раздела здания с кадастровым номером 56:44:0102005:323, не представлены;

- Технический план не соответствует требованиям части 8 статьи 24 Закона №218-ФЗ и пункту 20 Приказа № 953, так как в составе Технического

---

[3] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

[4] Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»

плана отсутствуют документы, предусмотренные частью 8 статьи 24 Закона №218-ФЗ и пункта 20 Приказа № 953;

- в составе Технического плана содержаться планы этажей образованных зданий, однако, невозможно определить какие планы в отношении каких зданий составлены;

- согласно реквизиту ParentCadastralNumbers (кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание), здание с адресом Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ш. Шарлыкское, литера В2В6 расположено в пределах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0102005:7, однако при нанесении координат из представленного технического плана здание выходит за пределы земельного участка 56:44:0102005:7;

- не представляется возможным осуществить постановку на государственный кадастровый учет здания площадью 252.8 кв.м., с адресом: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ш. Шарлыкское, литера В2В6, так как в ЕГРН[5] содержатся сведения о здании с кадастровым номером 56:44:0102005:211, адресом: Оренбургская область, г Оренбург, ш Шарлыкское, д. 36, площадью 431.2 кв.м., литера В2В3В6 (дубль);

- не представляется возможным осуществить постановку на государственный кадастровый учет здания площадью 413.2 кв.м., с адресом: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ш. Шарлыкское, литера ВВ5, так как в ЕГРН содержатся сведения о здании с кадастровым номером 56:44:0102005:213, адресом: Оренбургская область, г. Оренбург, ш. Шарлыкское, д. 36, площадью 413.2 кв.м., литера ВВ5 (дубль);

- не представляется возможным осуществить постановку на государственный кадастровый учет здания площадью 133.8 кв.м., с адресом: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ш. Шарлыкское, литера Б1, так как в ЕГРН содержатся сведения о здании с кадастровым номером 56:44:0102005:214, адресом: Оренбургская область, г. Оренбург, ш. Шарлыкское, д. 36, литера Б1 (дубль).

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 ГрК РФ[6] реконструкция объектов капитального строительства – 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.

Здание представляет собой обособленный объект капитального строительства и его разделение невозможно, так как раздел, по сути, влечет

[5] Единый государственный реестр недвижимости

[6] Градостроительный кодекс Российской Федерации

потерю конструктивных характеристик единого здания (фундамент, коммуникации, крыша).

При разделе объекта недвижимости образуются объекты недвижимости того же вида что был исходный объект недвижимости, но с собственными характеристиками, отличными от характеристик исходного объекта недвижимости, исходный объект недвижимости прекращает свое существование. При этом, образованные объекты недвижимости должны иметь возможность эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Образованные объекты недвижимости после их постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на них становятся самостоятельными объектами гражданских прав.

Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016 г., указывает на то, что в целях раздела здания необходимо обеспечить физическую автономность и независимость образуемых в результате раздела зданий друг от друга (пункт 5).

Заявителем не представлены документы, позволяющие сделать вывод о том, что была обеспечена автономность и независимость образуемых в результате раздела зданий друг от друга.

Заявителем не представлены разрешение на реконструкцию и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

В силу части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство (а соответственно, и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию) не требуется, в том числе, 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.

Если в силу действующего законодательства изменение объекта осуществляется без разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях принятия обоснованного решения, регистрирующий орган должен располагать такой информацией.

Следует отметить, что статьей 14 Закона № 131-ФЗ[7] и статьей 7 ГрК РФ полномочиями в области выдачи разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства наделены органы местного самоуправления.

Таким образом, в соответствии с частью 1 статьи 19 Закона №218-ФЗ орган государственной власти, орган местного самоуправления или организация, уполномоченные на принятие решения о выдаче разрешения на

[7]Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия.

В отношении зданий, согласование органами власти строительства (реконструкции) осуществляется в общем порядке, предусмотренном статьями 48, 49, 51, 55 ГрК РФ (требуется подготовка проектной документации, получение разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию).

В соответствии с частью 11 статьи 55 ГрК РФ в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Законом №218-ФЗ требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

Таким образом, в рассматриваемом случае необходимо либо предоставление разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, либо считаем допустимым предоставление отдельного документа (заключения, справки и др.), подготовленного уполномоченной организацией, имеющей соответствующую лицензию (свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства), согласно которому можно будет сделать однозначный вывод об отсутствии реконструкции.

По итогам рассмотрения приняты следующие <u>решения</u>:

Решение о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав по заявлениям № КУВД-001/2022-24082268, КУВД-001/2022-24082267 является обоснованным.

Кадастровому инженеру рекомендуется устранить несоответствия сведений в межевом плане, указанные в уведомлении о приостановлении от 28.06.2022.

Государственному регистратору прав направить повторный запрос в Департамент градостроительства и земельных отношений Администрации г. Оренбурга о предоставлении информации о проведении либо отсутствии реконструкции здания с кадастровым номером 56:44:0102005:323 с приложением соответствующих документов.

Департаменту градостроительства и земельных отношений Администрации г. Оренбурга при рассмотрении запроса государственного

регистратора прав, а также при оценке представленных документов (в том числе заключения кадастрового инженера) рекомендовано провести данный анализ с использованием информации, подготовленной проектной организацией (о наличии либо об отсутствии реконструкции здания с кадастровым номером 56:44:0102005:323).