

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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>
30.01.2025 № 13-0728-АБ/25

на № _____ от _____

О направлении методических
рекомендаций

На письмо Минстроя России от 20.12.2024
№ 76955-СМ/08

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для учета в работе разработанную Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по согласованию с Росреестром в соответствии с пунктом 17.1 Плана мероприятий («дорожной карты») реализации механизма управления системными изменениями нормативно-правового регулирования предпринимательской деятельности «Трансформация делового климата» «Реинжиниринг правил промышленного строительства», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.09.2021 № 2692-р, позицию «О разъяснении условий, при которых получение разрешения на строительство для выполнения строительных работ по реконструкции и (или) изменению объектов капитального строительства и (или) их частей не требуется в случае, если такие изменения не затрагивают конструктивных и других характеристик надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, и подготовки технического плана (технических планов) измененных объектов капитального строительства» (далее – Разъяснения). Данные Разъяснения были направлены в высшие исполнительные органы субъектов Российской Федерации письмом Минстроя России от 20.12.2024 № 76955-СМ/08 (копия письма прилагается).

В дополнение к Разъяснениям, отмечаем следующее.

В соответствии с пунктом 14.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) капитальный ремонт объектов капитального строительства

Управление Росреестра по Северо-Кавказскому федеральному округу

Территориальные органы
Росреестра (по списку)

Севреестр

Госкомрегистр

Национальное объединение
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

ki-rf@ya.ru

(за исключением линейных объектов) – 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.

Выполнение строительных работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов в отдельных случаях, предусмотренных федеральным законом), а также текущему ремонту объектов капитального строительства, указанных в Разъяснениях, **не влечет за собой необходимость выполнения кадастровых работ и внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости** (далее – ЕГРН).

В Разъяснениях отмечается, что в соответствии с частью 11 статьи 52 ГрК РФ в случаях, определенных Правительством Российской Федерации, при осуществлении капитального ремонта **зданий, сооружений** могут осуществляться замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, то есть проводятся отдельные виды работ по реконструкции объекта капитального строительства (постановление Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений»).

В связи с этим обращаем внимание, что в соответствии с частью 2 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), основные сведения **о сооружениях** могут изменяться в результате капитального ремонта сооружения **в случаях, предусмотренных федеральным законом**. Такие случаи предусмотрены частями 10 и 10.1 статьи 52 ГрК РФ (применительно к магистральным газопроводам, нефтепроводам, нефтепродуктопроводам, являющимся объектами недвижимости автомобильным дорогам).

Указание на возможность осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик здания в результате его капитального ремонта Закон № 218-ФЗ не содержит.

Таким образом, **основные сведения ЕГРН о здании не подлежат изменению в результате капитального ремонта здания**, такие сведения о здании могут быть изменены в ЕГРН только в результате реконструкции здания.

Кроме этого, в связи с выявлением случаев осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением сведений о здании в результате «перепланировки» помещений в здании отмечаем следующее.

Определение понятия «перепланировка» установлено частью 2 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Порядок действий и мероприятий, реализуемых при перепланировке урегулирован главой 4 ЖК РФ исключительно в отношении помещений (жилых и нежилых), расположенных в многоквартирных домах, и не может применяться в отношении помещений, расположенных в нежилых зданиях.

Исходя из определения реконструкции объекта капитального строительства (пункт 14 статьи 1 ГрК РФ) и определения понятия помещения (пункт 1 статьи 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 14 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений») изменение границ помещений, образование новых помещений из помещений, изменение внутренней планировки помещений, **расположенных в нежилых зданиях и сооружениях, представляет собой реконструкцию части объекта капитального строительства – нежилого здания или сооружения**, и подлежит реализации по правилам, установленным статьями 48, 49, 51 и 55 ГрК РФ.

Также необходимо принимать во внимание правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации, изложенную в Обзоре судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 13.12.2023. Согласно этой правовой позиции возведение пристроек, надстроек, изменение таких параметров здания (многоквартирного дома) как высота, количество этажей, площадь и объем, являются реконструкцией (в силу пункта 14 статьи 1 ГрК РФ).

В этой связи вопросы осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений о помещении необходимо рассматривать в комплексе с положениями как ЖК РФ, так и ГрК РФ.

Приложение: на 7 л.

Радевич Вадим Дмитриевич
☎ (495) 983 40 40 (доб. 3448)



А.И. Бутовецкий



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

20.12.2024 № 76955-СМ/08

На № _____ от _____

Росреестр

Высшие исполнительные
органы субъектов
Российской Федерации
(по списку рассылки)

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с пунктом 17.1 Плана мероприятий («дорожной карты») реализации механизма управления системными изменениями нормативно-правового регулирования предпринимательской деятельности «Трансформация делового климата» «Реинжиниринг правил промышленного строительства», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 27 сентября 2021 г. № 2692-р, направляет информацию о разъяснении условий, при которых получение разрешения на строительство для выполнения строительных работ по реконструкции и (или) изменению объектов капитального строительства и (или) их частей не требуется, в случае если такие изменения не затрагивают конструктивных и других характеристик их надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, и подготовки технического плана (технических планов) измененных объектов капитального строительства, в целях доведения их содержания до заинтересованных участников строительной отрасли.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.



Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документооборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: **Музыченко Сергей Григорьевич**
Сертификат: 0088A840746A60CBFB4D6F51FE1ACCD781
Действителен: 24.01.2024 до 18.04.2025

С.Г. Музыченко

О разъяснении условий, при которых получение разрешения на строительство для выполнения строительных работ по реконструкции и (или) изменению объектов капитального строительства и (или) их частей не требуется, в случае если такие изменения не затрагивают конструктивных и других характеристик их надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, и подготовки технического плана (технических планов) измененных объектов капитального строительства

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) строительство, реконструкция объектов капитального строительства *осуществляются* на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 ГрК РФ.

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 ГрК РФ реконструкция объекта капитального строительства (за исключением линейных объектов) — это изменение параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта, а также замена и (или) восстановление несущих конструкций, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций аналогичными или иными улучшающими показатели элементами и восстановление указанных элементов.

Согласно пункту 24 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон № 384-ФЗ) строительная конструкция – часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

Несущие конструкции здания — это элементы, которые воспринимают все силовые нагрузки и несилловые воздействия и передают их на грунт, они обеспечивают прочность, пространственную устойчивость и геометрическую неизменяемость зданий и сооружений. К несущим конструкциям относят такие элементы как фундаменты, перекрытия, фермы, ригели, лестнично-лифтовые узлы.

Таким образом, при проведении работ, относящихся к реконструкции объекта капитального строительства, необходимо получение разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 ГрК РФ).

Необходимо учитывать, что в соответствии с частью 11 статьи 52 ГрК РФ в случаях, определенных Правительством Российской Федерации, при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений могут осуществляться замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства.

Соответствующие случаи и виды работ установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 16 мая 2022 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений» (далее – постановление № 881).

Постановление № 881 предусматривает возможность осуществления в рамках капитального ремонта таких работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, как усиление тела фундамента, пересадка на сваи, пересадка на плиту, консервация деревянных лежней, устройство противокапиллярной гидроизоляции, гидроизоляционных кессонов, замена отдельных конструктивных элементов перекрытий, покрытий на аналогичные или с улучшенными характеристиками, усиление ригелей, балок, ферм, арок, плит, мероприятия по тепло- и звукоизоляции и другие.

При выполнении работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, указанных в постановлении № 881, получение разрешения на строительство объекта капитального строительства не требуется (пункт 4.1 части 17 статьи 51 ГрК РФ).

Также в соответствии с пунктом 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ 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.

Пунктом 28 части 2 статьи 2 Федерального закона № 384-ФЗ предусмотрено, что под характеристиками безопасности здания или сооружения понимаются количественные и качественные показатели свойств строительных конструкций, оснований, материалов, элементов сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения, посредством соблюдения которых обеспечивается соответствие здания или сооружения требованиям безопасности.

Таким образом, к критериям работ, в соответствии с которыми получение разрешения на строительство не требуется, относятся следующие условия (при одновременном соблюдении):

изменения не затрагивают конструктивные и иные характеристики их надежности и безопасности за исключением замены отдельных элементов таких конструкций аналогичными или иными улучшающими показатели элементами и восстановление указанных элементов;

изменения не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Исходя из изложенного, в результате выполнения таких работ не возникает новый объект капитального строительства.

В этой связи важно учитывать, в каких случаях при проведении строительных работ затрагиваются характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, а в каких – нет. Так, **например,**

к указанным в пункте 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ случаям, когда не требуется разрешение на строительство объекта капитального строительства, могут быть отнесены такие работы как выполнение перегородок из легких сэндвич-панелей, монтаж внутренних некапитальных перегородок, установки санитарно-технического оборудования, проведения внутренних отделочных работ, и прочих аналогичных работ при осуществлении перепланировки жилого помещения в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Также в рамках эксплуатации зданий и сооружений согласно статье 55.24 ГрК РФ проводится текущий ремонт зданий, сооружений.

Работы по текущему ремонту зданий, сооружений можно отнести к строительным работам, которые не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности.

Состав основных работ по текущему ремонту указан в рекомендуемом Приложении № 7 к Ведомственным строительным нормам ВСН № 58-88 (р) «Положение об организации и проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденным приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312 (далее – ВСН № 58-88 (р)), где указано более 120 видов работ по текущему ремонту, к которым относятся, в том числе такие работы, как постанковка доводчиков, пружин, упоров и пр., замена разбитых стекол, стеклоблоков, врезка форточек, промывка систем водопровода, канализации, устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен, усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное), улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.) и другие. При этом положения ВСН № 58-88 (р) применяются в части, не противоречащей ГрК РФ.

Кроме того, при проведении текущего ремонта зданий, сооружений может осуществляться замена и (или) восстановление отдельных элементов строительных конструкций зданий, сооружений (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения таких зданий, сооружений в случае ухудшения или утраты технических характеристик, эстетических и (или) эксплуатационных свойств таких элементов строительных конструкций зданий, сооружений, элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения (часть 8.1 статьи 55.24 ГрК РФ).

Перечень элементов строительных конструкций зданий, сооружений (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения, замена и (или) восстановление которых может осуществляться при проведении текущего ремонта зданий, сооружений в случае ухудшения или утраты технических характеристик, эстетических и (или) эксплуатационных свойств, установлен постановлением Правительства Российской Федерации

от 30 ноября 2021 г. № 2120. К указанным элементам относятся выступающие элементы фасада (в том числе части элементов), входные группы, перегородки из кирпича, гипсокартона и различного вида блоки, выходы на крышу, входы на чердаки из щитов, изготовленных из негорючих досок в случае, если такие работы не влекут изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией, а также откосы при замене или установке перегородок, оконных и дверных блоков, подоконных досок, гидроизоляция полов в отдельных внутренних помещениях (душевые, санузлы, подвал и иные) с заменой покрытия и другие.

В части непревышения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, необходимо отметить следующее.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (часть 1 статьи 36 ГрК РФ).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя (статья 38 ГрК РФ):

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

иные параметры.

Соответственно, если проводимые на объекте капитального строительства работы влекут нарушение указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, то к соответствующим изменениям не применим пункт 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ.

Таким образом, при реконструкции проводятся работы, в результате которых изменяются характеристики уже существующего здания, меняются (восстанавливаются) несущие конструкции объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций аналогичными или иными улучшающими показатели элементами и восстановление указанных элементов.

В случае изменения параметров объекта капитального строительства или его частей – высоты, количества этажей, площади, объема, в том числе надстройки, перестройки, расширения объекта капитального строительства (изменения контура здания или сооружения) в силу положений пункта 14 статьи 1, части 2 статьи 51, части 11 статьи 55 ГрК РФ требуется получение разрешения

на строительство, разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Согласно части 1.2 статьи 52 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с проектной документацией и рабочей документацией.

Проектная документация содержит материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели. Она определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для реконструкции здания (часть 2 статьи 48 ГрК РФ).

Состав разделов проектной документации и требования к их содержанию утверждены Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 (далее - Положение № 87).

Согласно подпункту «г» пункта 3.1 Положения № 87 в состав проектной документации для строительства объектов капитального строительства производственного и непроизводственного назначения, а также проектной документации, подготовленной в отношении отдельных этапов строительства объектов капитального строительства производственного и непроизводственного назначения, в обязательном порядке включается в том числе раздел 4 «Конструктивные решения».

В случае если в соответствии с разделом 1 проектной документации «Пояснительная записка» (кроме случая, предусмотренного частью 3 статьи 48 ГрК РФ), содержащим задание на проектирование, выполняемые на объекте капитального строительства работы затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности, реализация таких строительных работ требует получения разрешения на строительство.

Сведения о здании, сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости (часть 8 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ сведения о помещении, за исключением сведений о площади помещения и о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

В соответствии с частью 8 статьи 24 Закона № 218-ФЗ:

в техническом плане сведения о здании, сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство здания, сооружения (в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости;

представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения проектной документации и (или) иной указанной в части 8 статьи 24 Закона № 218-ФЗ документации (копий такой документации) не осуществляется;

в техническом плане указываются сведения о такой документации;

сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.

Требованиями к подготовке технического плана и составом содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Росреестра от 15 марта 2022 г. № П/0082 (далее - Требования), предусмотрено, что в технический план включается раздел «Заключение кадастрового инженера», если по мнению кадастрового инженера необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ (пункты 15, 58 Требований), в котором указываются в том числе:

дополнительные пояснения относительно включенных в технический план соответствующих сведений;

сведения о том, что для строительства (реконструкции) объекта недвижимости не требуются подготовка проектной документации, выдача разрешения на строительство (с указанием основания внесения таких сведений в данный раздел технического плана).

Исходя из положений Требований, в подтверждение сведений, приведенных кадастровым инженером в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, предлагается включать в раздел «Приложения» технического плана копии разделов (фрагментов разделов) проектной документации, содержащих соответствующую информацию.