

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

Управление Росреестра по Северо-Кавказскому федеральному округу

Территориальные органы Росреестра

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>

№ _____

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу образования в результате раздела помещений, расположенных в многоквартирном доме, и документов, на основании которых может быть подготовлен технический план образуемых помещений, рекомендует руководствоваться следующим.

Согласно пункту 7.3 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является в том числе технический план.

Статьей 41 Закона № 218-ФЗ установлено, что в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости (часть 1).

В соответствии с пунктами 3 и 5 статьи 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) помещения как недвижимые вещи могут быть образованы:

в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, в которых они образуются, помещения), объединения смежных недвижимых вещей (помещений, машино-мест);

в результате реконструкции здания, сооружения, при проведении которой образуются помещения как новые недвижимые вещи;

при перепланировке помещений путем объединения, раздела помещений. В остальных случаях осуществления перепланировки помещение, машино-место сохраняются как недвижимая вещь, в том числе в измененных границах.

Таким образом, статья 141.4 ГК допускает образование новых помещений путем раздела исходного помещения как без выполнения строительных работ, так и в результате перепланировки.

Порядок выполнения перепланировки помещений в многоквартирном доме является предметом правового регулирования Жилищного кодекса Российской Федерации (статьи 25 – 29, далее – ЖК).

Частью 2 статьи 25 ЖК установлено, что перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение границ и (или) площади такого

помещения, и (или) образование новых помещений, в том числе в случаях, предусмотренных статьей 40 ЖК, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения). Перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о границах и (или) площади помещения (помещений) или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.

Согласно части 2 статьи 28 ЖК перепланировка помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии, утверждение которого осуществляется в срок, не превышающий тридцати дней со дня получения органом, осуществляющим перевод помещений, уведомления, предусмотренного частью 1 статьи 28 ЖК.

Согласно части 10 статьи 41 Закона № 218-ФЗ основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, образуемые в результате объединения объектов недвижимости или перераспределения объектов недвижимости, находящихся в собственности одного лица, раздела объекта недвижимости, находящегося в собственности одного лица, выдела земельного участка в счет земельной доли на основании решения собственника земельной доли является соответствующее заявление такого лица о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, а также документы, перечисленные в части 8 статьи 41 Закона № 218-ФЗ.

Принимая во внимание положения ГК о возможности образования помещений, расположенных в многоквартирном доме путем их раздела как без выполнения работ по перепланировке, так и в результате таких работ, полагаем следующее.

В случае, если исходя из внутренней планировки преобразуемого помещения в многоквартирном доме для использования планируемых к образованию помещений необходимо выполнение строительных работ, обеспечивающих в отношении таких новых помещений обособленность и (или) изолированность, в том числе создание или перенос дверных проемов (пункт 34 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ) и (или) наличие доступа в них без установления сервитута (публичного сервитута), выполнение работ по перепланировке исходного помещения с целью образования новых помещений является необходимым условием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые помещения (с учетом положений части 1.10 статьи 19, части 10 статьи 24, части 13 статьи 40 Закона № 218-ФЗ).

В случае, если исходя из внутренней планировки преобразуемого (исходного) помещения для использования планируемых к образованию помещений нет необходимости в выполнении строительных работ, обеспечивающих в отношении таких новых помещений обособленность и (или) изолированность (пункт 34 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ), и (или) наличия доступа в них без установления сервитута (публичного сервитута), границы планируемых к образованию помещений будут соответствовать расположению существующих стен, перегородок, окон и дверей (информация о расположении которых в отношении исходного помещения содержится, например, в выданном до 01.01.2013 техническом паспорте исходного помещения или здания, в котором такое помещение расположено, или в плане этажа, полученном в составе выписки из ЕГРН), выполнение работ по перепланировке не требуется.

Учитывая изложенное, образование новых помещений в результате раздела исходного помещения в многоквартирном доме:

в случае отсутствия необходимости проведения строительных работ осуществляется на основании решения собственника исходного помещения о разделе и технического плана (с учетом положений статей 24, 41 и 71 Закона № 218-ФЗ);

в случае необходимости проведения строительных работ осуществляется на основании акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме, и технического плана (с учетом положений статей 19, 24, 40 Закона № 218-ФЗ и статьи 25 ЖК).

При этом обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 19 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, образуемое нежилое помещение в здании или сооружении должно быть обособлено от других помещений и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота.

Л.С. Лилина