

Приказ Минэкономразвития от 14.04.2015 №Д23и-1578

«О государственном кадастровом учете изменений помещений в результате перепланировки, реконструкции»

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) в связи с обращениями граждан и юридических лиц относительно подготовки технических планов помещений в результате перепланировки помещений и с учетом позиции Минстроя России (письмо от 18 февраля 2015 г. № 4302-НА/06) сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения. Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 13 Требований к подготовке технического плана помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583 (далее – Требования № 583), если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется получение разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в котором находится помещение, проектной документации здания или сооружения, в котором находится помещение, технический паспорт здания или сооружения, в котором находится помещение, или технический паспорт помещения не изготавливался до 1 января 2013 г., сведения о помещении указываются в техническом плане на основании Декларации, подготовленной в соответствии с требованиями к подготовке декларации об объекте недвижимости, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 г. № 628 (далее – Требования приказа № 628). Если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав Приложения (пункт 13 Требований № 583);

В соответствии с главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ):

1. перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (часть 2 статьи 25 ЖК РФ);
2. для проведения перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее – заявитель) представляет в орган, осуществляющий согласование по месту нахождения перепланируемого жилого помещения, документы, в том числе (часть 2 статьи 26 ЖК РФ):
 - заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
 - правоустанавливающие документы на перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
 - подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки перепланируемого жилого помещения;
3. орган, осуществляющий согласование, выдает заявителю или направляет по указанному в заявлении адресу документ, подтверждающий принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки (часть 5 статьи 26 ЖК РФ, форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. № 266);
4. предусмотренный частью 5 статьи 26 ЖК РФ документ является основанием

- проведения перепланировки жилого помещения (часть 6 статьи 26 ЖК РФ);
5. завершение перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии (часть 1 статьи 28 ЖК РФ);
 6. акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» (часть 2 статьи 28 ЖК РФ).

Кроме того, согласно статье 40 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном главой 4 ЖК РФ. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

Если перепланировка помещений невозможна без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Учитывая изложенное, полагаем, что в случае подготовки технического плана помещений, конфигурация которых изменена в результате перепланировки, в том числе в результате объединения помещений, изменения их границ или раздела помещений, такой технический план составляется на основании оформленных в установленном жилищным законодательством порядке проекта перепланировки помещения(й), документа, подтверждающего принятие решения о согласовании перепланировки, и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки. При этом площадь перепланированных помещений указывается в соответствии с перечисленными документами, копии указанных документов включаются в приложение технического плана, если в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия площади помещения, указанной в документах, на основании которых подготовлен технический план, и площади помещения, определенной с учетом требований, установленных приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2011 г. № 531 «Об утверждении Требований к определению площади здания, помещения», в соответствии с пунктом 31 Требований № 583 в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов.

Также следует отметить, что в случае представления в орган кадастрового учета технического плана, подготовленного в результате перепланировки помещения(й), без приложения к нему копий проекта перепланировки помещения(й), выданного осуществляющим согласование органом документа, подтверждающего принятие решения о согласовании перепланировки, и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, орган кадастрового учета запрашивает копии указанных документов в порядке межведомственного информационного взаимодействия. При этом если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе и ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления, осуществляющего согласование перепланировки жилого помещения, на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии указанных документов, необходимых для государственного кадастрового учета, орган кадастрового учета в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» принимает решение о приостановлении осуществления кадастрового учета, для устранения причин которого, в рассматриваемом случае, в орган

кадастрового учета должны быть представлены документы, на основании которых подготовлен технический план.

В отношении нежилых помещений сообщаем следующее.

В настоящее время понятия «перепланировка» и «переустройство» и связанные с ними процедуры (работы) отнесены к сфере регулирования жилищного законодательства и не применяются по отношению к нежилым помещениям, в отношении которых могут проводиться реконструкция и капитальный ремонт. При этом, определения понятий «реконструкция» и «капитальный ремонт» имеют более широкий смысл, нежели понятия «перепланировка» и «переустройство» и включают в себя специальные процедуры (работы) (статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом государственный кадастровый учет изменений и (или) постановка на учет помещений в нежилых зданиях (сооружениях) в связи с их «перепланировкой» осуществляется в соответствии с техническим планом, подготовленным на основании документов о реконструкции здания (сооружения) или его части.

Дополнительно в отношении государственного кадастрового учета нежилых помещений, осуществляемого в связи с разделом нежилого помещения по существующим строительным конструкциям, при котором не изменяется план этажа, план здания (сооружения), в котором такое помещение расположено, (то есть, например, не осуществляется снос, замена, возведение строительных конструкций), а помещения, образуемые в результате такого раздела, соответствуют требованиям части 7 статьи 27 Закона о кадастре, отмечаем, что сведения о таких помещениях могут быть включены в технический план на основании декларации об объекте недвижимости, подготовленной в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 г. № 628. При этом в данном случае, при подготовке технического плана нежилого помещения при наличии отклонения суммарной площади образованных в результате раздела нежилых помещений от площади исходного нежилого помещения кадастровый инженер в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана приводит необходимые расчеты и обоснование возникновения такого отклонения.

Учитывая положения статей 71-73 Конституции Российской Федерации, а также пункта 5 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, субъектом Российской Федерации может быть установлена предельная величина отклонения суммарной площади образованных в результате раздела нежилых помещений при условии сохранения неизменным плана этажа здания (сооружения, плана здания (сооружения), в котором такие нежилые помещения расположены, от площади исходного нежилого помещения, в пределах которой может не осуществляться оформление разрешительной документации для работ по реконструкции.

Директор

Департамента недвижимости

Д. В. Мамонтов