

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 15 июня 2021 г. N 13/1-00224/21**

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение, сообщает.

В соответствии с пунктом 5.26(7) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

В обращении отсутствуют сведения об уникальных характеристиках, позволяющих идентифицировать объекты недвижимости, в связи с чем представить подробные пояснения по существу изложенных в обращении вопросов не представляется возможным.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 6 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости (далее - Закон N 218-ФЗ) государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав в том числе в случае изменения основных сведений об объекте недвижимости.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 15 Закона N 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости с заявлением об осуществлении такого государственного кадастрового учета вправе обратиться собственник объекта недвижимости.

Согласно части 6.2 статьи 40 Закона N 218-ФЗ, введенной с 30.04.2021 в связи с вступлением в силу Федерального закона от 30.04.2021 N 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", если помещения и (или) машино-места в нежилом здании, сооружении принадлежат на праве собственности разным лицам, государственный кадастровый учет таких здания, сооружения в связи с изменением параметров таких здания, сооружения в результате реконструкции или в связи с произведенными изменениями помещений, если такие изменения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не являются реконструкцией здания, сооружения, осуществляется на основании заявления представителя собственников помещений и (или) машино-мест в таких здании, сооружении, уполномоченного на подачу такого заявления решением общего собрания указанных собственников, если помещения и (или)

машино-места в указанных здании, сооружении принадлежат на праве частной собственности нескольким лицам, либо на основании заявления лица, осуществившего соответствующее изменение помещений, при наличии согласия на подачу такого заявления всех собственников помещений и (или) машино-мест в таких здании, сооружении.

Таким образом, в случае соблюдения всех требований, указанных в части 6.2 статьи 40 Закона N 218-ФЗ, с заявлением о государственном кадастровом учете изменений здания может обратиться либо представитель всех собственников помещений, расположенных в таком здании, уполномоченный на подачу такого заявления решением общего собрания указанных собственников, либо лицо, осуществившее соответствующее изменение помещений, при наличии согласия на подачу такого заявления всех собственников помещений в таком здании.

В дополнение сообщаем, что согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17.11.1997 N 17-П официальное, имеющее силу закона разъяснение (толкование) федерального закона, должно осуществляться, равно как и принятие, подписание и обнародование актов законодательного органа, то есть с обязательным соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации, предъявляемых к принятию федеральных законов.

Кроме того, исходя из положений пункта 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009, постановления Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 11.11.1996 N 781-II ГД "Об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации", письма Росреестра не являются нормативными правовыми актами, а лишь выражают позицию по тем или иным вопросам, и не запрещают руководствоваться положениями действующего законодательства.

В этой связи письма Росреестра и его структурных подразделений не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм.

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии
Э.У.ГАЛИШИН
