

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

ПИСЬМО

от 29 декабря 2021 г. N 13/1-9811-АБ/21

**ОТНОСИТЕЛЬНО ВОЗМОЖНОСТИ И ПОРЯДКА
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО
УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
НА ОБЪЕКТЫ, ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ СООРУЖЕНИЯ
"ПРОИЗВОДСТВЕННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС"**

В связи с тем, что в Росреестр продолжают поступать обращения юридических лиц в отношении так называемых производственно-технологических комплексов (далее - ПТК) по вопросу исключения из их состава объектов, если ранее был осуществлен государственный технический учет таких объектов как составной части ПТК, сведения о котором до 01.01.2017 были внесены в государственный кадастр недвижимости как о сооружении, и техническая документация, на основании которой сведения о ПТК были внесены в государственный кадастр недвижимости, содержит сведения о таких объектах недвижимости, Росреестр полагает необходимым отметить следующее.

В настоящее время законодательством Российской Федерации не урегулированы в полной мере вопросы преобразования объектов капитального строительства без выполнения строительных работ, в том числе не урегулированы способы преобразования объектов капитального строительства, представляющих собой сложные вещи (статья 134 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). Кроме этого, законодательно не урегулированы юридические последствия такого преобразования и правовой статус преобразуемых объектов, включая ПТК (сохраняются в измененном виде (составе) с сохранением кадастрового номера или являются образуемыми объектами недвижимости и подлежат государственному кадастровому учету с присвоением нового кадастрового номера с одновременным снятием с кадастрового учета "исходного" объекта).

Исходя из [ГК РФ](#) "выдел" может осуществляться только в случае, если объект недвижимости находится в общей долевой собственности, что допускает выдел доли в праве собственности на такой объект (статья 252 ГК РФ). При этом использование указанного понятия в качестве способа преобразования в отношении объектов, находящихся в собственности юридического лица (в частности, в отношении ПТК) или публичного образования, законодательством не предусматривается.

По мнению Росреестра, применительно к рассматриваемой ситуации с учетом положений статьи 133 ГК РФ речь может идти о разделе ПТК и применении для указанных целей положений статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации" (далее - Закон N 218-ФЗ) об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в связи с разделом объекта недвижимости.

В этой связи в отношении ПТК для целей его раздела должно быть обеспечено проведение кадастровых работ, подготовка технического плана и осуществление учетно-регистрационных действий в связи с таким разделом. При этом технический план должен содержать сведения обо всех образуемых объектах недвижимости (часть 1, 3 статьи 41 Закона N 218-ФЗ, пункт 17 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953).

Относительно преобразования (раздела) ПТК ранее с учетом позиции Минстроя России была выработана позиция, согласно которой в части осуществления учетно-регистрационных действий по результатам такого преобразования:

преобразование ПТК осуществляется с соблюдением общих положений ГК РФ путем его раздела с учетом положений пункта 1 статьи 133 ГК РФ. Следует учитывать, что в настоящее

время законом не установлено, что ПТК относятся к неделимым вещам. Также следует принимать во внимание, что объекты, входящие в состав ПТК, не были объединены в единый недвижимый комплекс по правилам, предусмотренным статьей 133.1 ГК РФ и статьей 46 Закона N 218-ФЗ;

для целей подтверждения возможности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на отдельные объекты недвижимости, входящие в состав ПТК, необходимо решение собственника соответствующего имущества о разделе ПТК (что следует из общих положений статьи 209 ГК РФ), а также подготовленное собственником ПТК письменное подтверждение того, что в результате такого раздела образуемые вещи (объекты, ранее входившие в состав ПТК) сохраняют свое назначение и образуются не в результате реконструкции;

соответствие параметров объектов, ранее входивших в состав ПТК, параметрам этих же объектов, которые в результате преобразования (раздела) будут участвовать в гражданском обороте как самостоятельные вещи, должно быть дополнительно подтверждено кадастровым инженером, обеспечивающим подготовку технического плана образуемых объектов, для чего в разделе "Заключение кадастрового инженера" технического плана, подготовленного кадастровым инженером в отношении объектов, образуемых в результате раздела ПТК, должна содержаться информация об идентичности их параметров (характеристик) параметрам этих же объектов, сведения о которых указаны в ЕГРН в составе ПТК, на который (в составе этих частей) зарегистрировано право собственности. Подготовка технического плана осуществляется в соответствии с положениями частей 8, 11 статьи 24, частей 1, 4 статьи 71 Закона N 218-ФЗ и требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных на основании части 13 статьи 24 Закона N 218-ФЗ;

при подготовке технических планов в отношении образованных не вследствие реконструкции объектов недвижимости:

- сведения об образуемых объектах недвижимости (за исключением сведений об их местоположении в границах земельного участка и площади, площади застройки) указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов, послуживших основанием для внесения сведений о ПТК в ЕГРН;

- в разделе "Заключение кадастрового инженера" следует указать информацию об измененном составе ПТК (исходного объекта), в том числе об идентичности параметров (характеристик) образуемых объектов параметрам соответствующих объектов, включенных до преобразования в ПТК, учтенного в таком составе в ЕГРН;

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в рассматриваемом случае осуществляются одновременно на все объекты, образуемые в результате преобразования (раздела) ПТК, в порядке, предусмотренном пунктом 2 части 3 статьи 14, пунктом 3 части 1 статьи 15, статьей 41 Закона N 218-ФЗ.

Вместе с тем до закрепления в действующем законодательстве вопросов образования объектов капитального строительства без выполнения строительных работ полагаем, что при соблюдении указанных выше условий возможна также подготовка технического плана в связи с разделом объекта недвижимости (ПТК), при котором образуется объект недвижимости, исключаемый из состава ПТК, и данный исходный объект недвижимости (ПТК) сохраняется в измененном составе (не снимается с кадастрового учета, кадастровый номер не изменяется).

Как отмечено выше, ранее по данному вопросу Минэкономразвития России была получена позиция Минстроя России на примере обращения ОАО "РЖД" (письма Минстроя России от 06.12.2017 N 45262-СМ/09, от 30.07.2018 N 32804-ОД/08) о том, что преобразование ПТК не является следствием проведения реконструкции такого объекта, поскольку изменение параметров объектов, включенных в ПТК, не осуществляется. Кроме того, Минстроем России отмечалось, что в состав ПТК могли быть включены различные по периоду строительства и назначению объекты капитального строительства, которые могут эксплуатироваться самостоятельно, вне зависимости от эксплуатации иных объектов капитального строительства, входящих в состав ПТК.

Также отмечаем, что представление в орган регистрации прав разрешения на ввод объекта в эксплуатацию для осуществления учетно-регистрационных действий в связи с разделом объектов недвижимости осуществляется только в случае, если выполнялись строительные работы, для которых требуется получение разрешения на строительство и (или) реконструкцию.

В случае раздела объектов капитального строительства, для возведения которых в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется получение разрешения на строительство, или в случае преобразования объектов капитального строительства без выполнения строительных работ (как в изложенном выше случае) представление в орган регистрации прав разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в силу положений законодательства в области градостроительной деятельности.

Дополнительно отмечаем, что позиция Минэкономразвития России, изложенная в письме от 06.08.2014 N Д23и-2128, в настоящее время не может применяться ввиду изменения законодательства в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в связи с вступлением в силу Закона N 218-ФЗ.

А.И.БУТОВЕЦКИЙ