

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,

КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО

от 15 декабря 2022 г. N 14-11091-ТГ/22

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями граждан, юридических лиц, территориальных органов Росреестра по вопросу, касающемуся раздела объектов капитального строительства (таких как единый недвижимый комплекс, объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом), полагает возможным отметить следующее.

В соответствии со статьей 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части (пункт 1 статьи 133 ГК).

Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" ГК был дополнен главой 6.1, регулирующей в том числе образование недвижимых вещей.

Согласно пункту 2 статьи 141.3 ГК здания и сооружения могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении).

При этом пунктом 1 статьи 141.5 ГК предусмотрено, что законом могут быть установлены запреты или ограничения на образование отдельных видов недвижимых вещей либо условия, при соблюдении которых допускается образование таких недвижимых вещей.

Учитывая вышеизложенное, положения пункта 2 статьи 141.3 ГК не подлежат применению в отношении единого недвижимого комплекса.

При этом Росреестром осуществляется разработка проекта федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе", которым предусматривается изменение регулирования в отношении единых недвижимых комплексов.

Также отмечаем, что согласно Порядку ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденному приказом Росреестра от 01.06.2021 N П/0241, Требованиям к подготовке технического плана, утвержденным приказом Росреестра от 15.03.2022 N П/0082, в отношении единого недвижимого комплекса возможно исключение из его состава объекта недвижимости в связи с его разрушением и (или) сносом.

Кроме того, дополнительно полагаем необходимым отметить аналогичную ситуацию в отношении жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) и садовых домов.

Согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в ГрК, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства ГрК, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Частью 7 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) установлено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются.

Таким образом, в отношении жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства) и садового дома в силу положений пункта 39 статьи 1 ГрК и части 7 статьи 41 Закона N 218-ФЗ также установлен запрет на образование из них самостоятельных объектов недвижимости. В связи с чем в отношении жилых домов и садовых домов также не подлежат применению положения пункта 2 статьи 141.3 ГК.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А.ГРОМОВА