

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

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>

08.02.2023 № 13-00074/23

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На вх. от 13.01.2023 № ОГ-708/23

Юшкову В.Б.

pearl2003@inbox.ru

Управление Росреестра
по Удмуртской Республике

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 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 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.

Вместе с тем, полагаем возможным отметить следующее.

Как указано в обращении, заявитель просит уточнить возможность объединения существующих сооружений, сведения о которых содержатся в ЕГРН, без проведения строительных работ, только на основании технического плана, без предоставления разрешительной документации. Исходя из содержания документов, прилагаемых к заявлениям о государственном кадастровом учете, регистрационные номера которых указаны в обращении (от 14.10.2022 № КУВД-001/2022-45728945, от 02.11.2022 № КУВД-001/2022-49155113, от 07.11.2022 № КУВД-001/2022-49412350) заявителем осуществляется объединение сооружений, являющихся тепловыми сетями, введенными в эксплуатацию в различные периоды времени для обеспечения эксплуатации многоквартирных домов. Указанные тепловые сети расположены как в границах

земельных участков, занятых многоквартирными домами, так и за границами таких земельных участков.

Федеральным законом от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (вступил в силу с 01.09.2022) Гражданский кодекс Российской Федерации дополнен главой 6.1, регулирующей в том числе способы образования недвижимых вещей.

В соответствии с пунктом 2 статьи 141.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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).

Пунктом 3 статьи 141.5 ГК РФ установлено, что при разделе линейного объекта, в том числе при осуществлении которого не производится его реконструкция, могут быть образованы один или несколько линейных объектов, включая линейный объект, раздел которого осуществлен, с измененными параметрами.

При этом образованные объекты недвижимости должны иметь возможность эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Образованные объекты недвижимости согласно действующему законодательству в результате их постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности становятся самостоятельными объектами гражданских прав.

При этом на законодательном уровне в полном объеме не урегулированы юридические последствия таких преобразований. В частности, федеральным законом могут быть установлены запреты или ограничения на образование отдельных видов недвижимых вещей либо условия, при соблюдении которых допускается образование таких недвижимых вещей (часть 1 статьи 141.5 ГК РФ).

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

при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав либо при государственном кадастровом учете в связи с созданием в результате строительства или изменением в результате реконструкции зданий, сооружений, изменением в результате капитального ремонта сооружений, если иное не установлено Федеральным законом № 218-ФЗ;

при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении объектов незавершенного строительства;

при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении помещений или машино-мест в здании, сооружении;

при государственном кадастровом учете помещений или машино-мест в здании, сооружении.

Документы, на основании и в соответствии с которыми могут быть выполнены кадастровые работы и подготовлен технический план в результате таких работ, установлены частями 8 и 11 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ.

Вместе с тем Федеральным законом № 218-ФЗ не определены документы, являющиеся основанием для подготовки технического плана в рассматриваемом случае.

Частью 8 статьи 41 Федерального закона № 218-ФЗ установлено, что в случае образования объектов недвижимости для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав необходимы в том числе разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (пункт 5) *или иной документ, на основании которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется образование земельных участков и иных объектов недвижимости* (пункт 16).

В рассматриваемом случае исходные объекты недвижимости были введены в эксплуатацию на основании соответствующих разрешений.

Вместе с тем с 28.11.2020 вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816, которым утвержден в том числе Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство (далее – Перечень). Согласно указанному Перечню не требуется получение разрешение на строительство в случаях строительства или реконструкции тепловых сетей, транспортирующих водяной пар с рабочим давлением до 1,6 мегапаскаля включительно или горячую воду с температурой до 150 °С включительно.

Частью 11 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ установлено, что если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 – 10 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ разрешений и (или) проектной документации (в том числе в случае изменения характеристик сооружения в результате капитального ремонта), соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

Таким образом, с учетом изложенного выше в отношении тепловых сетей, указанных в Перечне, подготовка технического плана возможна на основании декларации об объекте недвижимости, при этом ответственность за достоверность указанных в декларации об объекте недвижимости сведений несет лицо, составившее и заверившее такую декларацию.

Кроме этого, в рассматриваемом в обращении случае, по мнению Управления, также возможно образование единого недвижимого комплекса путем объединения, указанных в обращении сооружений (пункт 2 части 1 статьи 46 Федерального закона № 218-ФЗ).

Согласно статье 133.1 ГК РФ 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 на одну недвижимую вещь, представляет собой единый недвижимый комплекс.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на единый недвижимый комплекс осуществляется с учетом особенностей, установленных статьей 46 Федерального закона № 218-ФЗ, а также Требованиями к подготовке технического плана, утвержденными приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее – Требования № П/0082).

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс осуществляются, в том числе в связи с объединением нескольких указанных в статье 133.1 ГК РФ объектов недвижимости, **сведения о которых внесены ЕГРН и права на которые зарегистрированы в ЕГРН, по заявлению их собственника** (часть 1 статьи 46 Федерального закона № 218-ФЗ).

Для государственного кадастрового учета единого недвижимого комплекса необходима подготовка технического плана, который будет содержать сведения как о самом едином недвижимом комплексе, так и обо всех объектах, включаемых в его состав (пункт 7.3 части 2 статьи 14, часть 16 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ).

При подготовке технического плана единого недвижимого комплекса с учетом положения подпункта 7 пункта 84 Требований № П/0082, в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана указываются сведения, характеризующие единый недвижимый комплекс. Наличие вышеуказанного заключения кадастрового инженера является обязательным при подготовке технического плана единого недвижимого комплекса.

Таким образом, в случае если указанные в обращении объекты недвижимости отвечают условиям, указанным в статье 133.1 ГК РФ, а также сведения о таких объектах содержатся в ЕГРН и права на них зарегистрированы в ЕГРН, то возможно осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на единый недвижимый комплекс в связи с объединением таких объектов недвижимости.

Дополнительно отмечаем, что в настоящее время Росреестром разработаны:

проект федерального закона «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации», предусматривающий в том числе совершенствование положений главы 6.1 ГК РФ;

проект федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации», целью которого является приведение положений отдельных федеральных законов (в том числе Федерального закона № 218-ФЗ) в соответствие с планируемыми изменениями ГК РФ, предусматривающими правовой порядок образования нового объекта недвижимости из существующих объектов недвижимого имущества (за исключением земельных участков) путем раздела, объединения, выдела этих объектов.

Также обращаем внимание, что позиции Росреестра, изложенные в письмах Росреестра от 29.12.2021 № 13/1-9811-АБ/21, от 15.11.2022 № 01-9984-АБ/22, относятся только к преобразованию (разделу) производственно-технологических комплексов (ПТК), принадлежащих в том числе ОАО «РЖД», ввиду особенностей их формирования, действовавших в соответствующий период.

Согласно пункту 1 Положения о Минстрое России, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, жилищной политики. В этой связи по вопросу возможности эксплуатации образуемых без проведения строительных работ зданий, сооружений, в том числе путем объединения объектов недвижимости (сооружений), в качестве самостоятельных объектов строительства полагаем целесообразным обращаться в Минстрой России.

Начальник Управления нормативно-
правового регулирования в сферах
регистрации недвижимости, геодезии
и картографии



Э.У. Галишин