

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

**ПИСЬМО
от 30 января 2025 г. N 13-0728-АБ/25**

О НАПРАВЛЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для учета в работе разработанную Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по согласованию с Росреестром в соответствии с [пунктом 17.1](#) Плана мероприятий ("дорожной карты") реализации механизма управления системными изменениями нормативно-правового регулирования предпринимательской деятельности "Трансформация делового климата" "Реинжиниринг правил промышленного строительства", утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.09.2021 N 2692-р, позицию "О разъяснении условий, при которых получение разрешения на строительство для выполнения строительных работ по реконструкции и (или) изменению объектов капитального строительства и (или) их частей не требуется в случае, если такие изменения не затрагивают конструктивных и других характеристик надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, и подготовки технического плана (технических планов) измененных объектов капитального строительства" (далее - Разъяснения). Данные Разъяснения были направлены в высшие исполнительные органы субъектов Российской Федерации письмом Минстроя России от 20.12.2024 N 76955-СМ/08.

В дополнение к Разъяснениям отмечаем следующее.

В соответствии с [пунктом 14.2 статьи 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Выполнение строительных работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов в отдельных случаях, предусмотренных федеральным законом), а также текущему ремонту объектов капитального строительства, указанных в Разъяснениях, не влечет за собой необходимость выполнения кадастровых работ и внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

В Разъяснениях отмечается, что в соответствии с [частью 11 статьи 52](#) ГрК РФ в случаях, определенных Правительством Российской Федерации, при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений могут осуществляться замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, то есть проводиться отдельные виды работ по реконструкции объекта капитального строительства ([постановление](#) Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 N 881 "Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений").

В связи с этим обращаем внимание, что в соответствии с [частью 2 статьи 8](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) основные сведения о сооружении могут изменяться в результате капитального ремонта сооружения в случаях, предусмотренных федеральным законом. Такие случаи предусмотрены

частями 10 и 10.1 статьи 52 ГрК РФ (применительно к магистральным газопроводам, нефтепроводам, нефтепродуктопроводам, являющимся объектами недвижимости автомобильным дорогам).

Указание на возможность осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик здания в результате его капитального ремонта Закон N 218-ФЗ не содержит.

Таким образом, основные сведения ЕГРН о здании не подлежат изменению в результате капитального ремонта здания, такие сведения о здании могут быть изменены в ЕГРН только в результате реконструкции здания.

Кроме этого, в связи с выявлением случаев осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением сведений о здании в результате "перепланировки" помещений в здании отмечаем следующее.

Определение понятия "перепланировка" установлено частью 2 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ). Порядок действий и мероприятий, реализуемых при перепланировке, урегулирован главой 4 ЖК РФ исключительно в отношении помещений (жилых и нежилых), расположенных в многоквартирных домах, и не может применяться в отношении помещений, расположенных в нежилых зданиях.

Исходя из определения реконструкции объекта капитального строительства (пункт 14 статьи 1 ГрК РФ) и определения понятия помещения (пункт 1 статьи 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 14 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений") изменение границ помещений, образование новых помещений из помещений, изменение внутренней планировки помещений, расположенных в нежилых зданиях и сооружениях, представляет собой реконструкцию части объекта капитального строительства - нежилого здания или сооружения, и подлежит реализации по правилам, установленным статьями 48, 49, 51 и 55 ГрК РФ.

Также необходимо принимать во внимание правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации, изложенную в Обзоре судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 13.12.2023. Согласно этой правовой позиции возведение пристроек, надстроек, изменение таких параметров здания (многоквартирного дома), как высота, количество этажей, площадь и объем, являются реконструкцией (в силу пункта 14 статьи 1 ГрК РФ).

В этой связи вопросы осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений о помещении необходимо рассматривать в комплексе с положениями как ЖК РФ, так и ГрК РФ.

А.И.БУТОВЕЦКИЙ
