



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)
ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

08.04.2019 № ОГ-Д23-3287
На № _____ от _____

С.И. Никулину

kad3227@mail.ru

О рассмотрении обращения

От 11 марта 2019 г. № 4060-ОГ

Уважаемый Сергей Игоревич!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел в рамках компетенции Ваше обращение и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации и практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно положениям Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) при разделе объекта недвижимости образуются объекты недвижимости того же вида, что был исходный объект недвижимости, но с собственными характеристиками, отличными от характеристик исходного объекта недвижимости, исходный объект недвижимости прекращает свое существование. При этом образованные объекты недвижимости должны иметь возможность эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Образованные объекты недвижимости после их постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на них становятся самостоятельными объектами гражданских прав.

Таким образом, а также с учетом пункта 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 г., в целях раздела здания необходимо обеспечить физическую автономность и независимость образуемых в результате раздела зданий друг от друга.

Согласно частям 1 и 3 статьи 41 Закона № 218-ФЗ:

в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости;

снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости.

Вместе с тем согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) 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 Градостроительном кодексе, 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.

Таким образом, объект индивидуального жилищного строительства является неделимым объектом недвижимости.

Кроме того, согласно части 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) не допускаются.

В связи с этим необходимо отметить, что в случае если в отношении здания в силу его архитектурно-конструктивных особенностей, а также характера автономности его инженерных систем не обеспечивается физическая автономность и независимость образуемых в результате его раздела зданий друг от друга и его раздел не может быть осуществлен без проведения строительных работ, такое здание, являясь объектом капитального строительства, может быть реконструировано таким образом, чтобы его раздел стал возможным.

В отношении жилых домов блокированной застройки строительство (реконструкция) осуществляется в общем порядке, предусмотренном статьями 48, 49, 51, 55 Градостроительного кодекса (требуется подготовка проектной документации, получение разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию).

Частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса установлено, что в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, к которому прилагаются в том числе правоустанавливающие документы на земельный участок, а также градостроительный план земельного участка.

Общий порядок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса. Согласно части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 10, 10.1 статьи 55 Градостроительного кодекса обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию, являющимся основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства.

По мнению Росреестра, в случае если здание можно отнести к дому блокированной застройки, а каждый его блок соответствует признакам индивидуального жилого дома, постановка такого блока на государственный кадастровый учет может быть осуществлена в качестве «здания» с назначением «жилое». Количество технических планов, подготовленных в отношении блоков жилого дома блокированной застройки, должно быть равным количеству таких блоков.

При этом необходимо, чтобы количество земельных участков соответствовало количеству блоков, сведения о которых будут содержаться в соответствующих разделах разрешения на ввод жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию.

В целях эксплуатации указанных жилых домов каждый блок должен быть расположен на отдельном земельном участке, образованном для его использования (эксплуатации) с видом разрешенного использования «блокированная жилая застройка» (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540).

В соответствии с Законом № 218-ФЗ основаниями для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание или сооружение являются разрешение на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства и градостроительства (за исключением территориального планирования), а также в сфере жилищной политики.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E0036E1B07E0E380E811CB725F8622DC
Владелец: Бочаров Михаил Владимирович
Действителен: с 18.06.2018 до 18.06.2019

М.В. Бочаров