

ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ПРИ ОБРАЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ксения Дружинина, юрист практики «Недвижимость. Земля. Строительство» юридической фирмы VEGAS LEX



Действующее законодательство, предусматривающее детальное регулирование порядка образования земельных участков, не регламентирует механизм образования объектов капитального строительства из уже существующих объектов. В связи с этим на практике возникает значительное количество споров относительно того, в каком порядке должны проводиться учетно-регистрационные действия при образовании таких объектов, в частности при разделе или объединении исходных объектов капитального строительства.

В настоящей статье остановимся на отдельных аспектах правового регулирования кадастрового учета объектов недвижимости при их образовании, вопросах правоприменительной практики и законодательных инициативах.

ОБРАЗОВАНИЕ ПУТЕМ РЕКОНСТРУКЦИИ

Для вовлечения объекта в гражданский оборот как самостоятельного объекта недвижимости необходимо осуществление его кадастрового учета, который подтверждает существование объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи.

В соответствии с п. 2 ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при образовании объектов капитального строительства кадастровый

учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

При этом в силу п. 2 ст. 14, положений ст. 41 Закона № 218-ФЗ основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на образованный объект капитального строительства является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, технический план объекта, прилагаемый к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию, и иные предусмотренные законом документы (в частности, соглашение о разделе объекта недвижимости – при разделе объекта, находящегося в общей собственности нескольких лиц).

Таким образом, основным документом, необходимым для совершения учетно-регистрационных действий в отношении образованного объекта, является разрешение на ввод в эксплуатацию, получаемое в результате выполнения строительных

работ (реконструкции объекта) и отражающее произведенные изменения его основных характеристик.

Изложенный вывод согласуется с позицией Росреестра. Росреестр разъясняет, что объекты капитального строительства не могут быть образованы в результате раздела исходного объекта без проведения его реконструкции. Для кадастрового учета и регистрации прав на объект, образованный из единого исходного объекта капитального строительства, необходимо представить разрешение на ввод в эксплуатацию, подтверждающее, что образованный объект соответствует установленным градостроительным требованиям и проектной документации.

Изложенная позиция регистрирующего органа поддерживается судами.

Вместе с тем данный подход не учитывает специфику отдельных объектов недвижимости, преобразование которых возможно по иным правилам.

Минэкономразвития России выпустило разъяснения относительно возможности раздела отдельных видов объектов капитального строительства для целей кадастрового учета и государственной регистрации прав без осуществления их фактической реконструкции.

Так, согласно позиции Минэкономразвития России, в определенных случаях, если в отношении объекта не требовались и не производились строительные работы по его физическому разделу, учетно-регистрационные действия могут быть осуществлены на основании технического плана, содержащего описание характеристик объекта и подтверждающего, что реконструкция исходного объекта не осуществлялась.

В этом случае приложением к техническому плану может быть заключение по итогам проведенного технического обследования образованного объекта, подтверждающее возможность автономной эксплуатации такого объекта, независимо от иных образованных в результате раздела объектов.

При этом, согласно указанной позиции Минэкономразвития России, проведение кадастровых работ для целей внесения в ЕГРН сведений об образованных объектах может допускаться только в случае, если исходный объект является делимой вещью.

Кроме того, в практике признается допустимым раздел без проведения реконструкции такого



Ксения Дружинина

ПРОДАЖА 5 000 000 €

ДЕЙСТВУЮЩЕГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА В МОСКВЕ

(495) 956-42-25 | kuhnipoint.ru | kuhnipoint@inbox.ru

Первая линия МКАД, 71 км.
Площадь участка: 1 га (собственность)
Общая площадь объекта: 7547 м²
Арендуемая площадь: 6864 м²
Парковка: 88 м/м

Действующая концепция:
мебельный торговый центр

Здание оборудовано лифтами,
эскалаторами, системой вентиляции
и кондиционирования



специфического объекта как производственно-технологический комплекс (ПТК) железнодорожно-го транспорта: выдел автономной части ПТК осуществляется на основании решения собственника комплекса и технического плана.

Необходимо учитывать, что приведенные позиции были сформированы в целях осуществления кадастрового учета в отношении специфических объектов недвижимости – индивидуальных жилых домов (для кадастрового учета и регистрации прав на которые законодательством предусмотрены упрощенные процедуры), автомобильных дорог, разделяемых без фактического ведения строительных работ, а также ПТК железнодорожного транспорта, исторически сформированных как совокупность самостоятельных объектов, для удобства учтенных ранее в качестве единого объекта недвижимости.

В то же время вопрос о возможности применения аналогичного подхода в иных случаях остается дискуссионным. С учетом приведенной выше основной позиции регулирующих органов и судов использование такой аналогии представляется маловероятным.

ДОПУСТИМО ЛИ ИЗМЕНЕНИЕ ВИДА ОБЪЕКТА?

Особого внимания заслуживает вопрос о том, могут ли в результате преобразования объекта (объектов) капитального строительства образовываться объекты разного вида. Например, могут ли быть образованы из здания в результате раздела здание и сооружение, а также может ли быть изменено назначение исходного объекта?

Согласно разъяснениям контролирующих органов в результате раздела объекта капитального строительства могут быть образованы только объекты того же вида, но с собственными характеристиками, отличными от характеристик исходного объекта недвижимости.

В то же время существуют разъяснения, подтверждающие, что при образовании объекта в результате его реконструкции может происходить изменение вида данного объекта. Так, например, в результате реконструкции здания (сооружения) может быть образован объект незавершенного строительства.

Отметим также, что Росреестр прямо указывает на невозможность изменения вида объекта в порядке учета изменений его характеристик. Госорган рассматривает в качестве единственно возможного

механизма такого изменения исключительно прекращение существования исходного объекта одного вида и образование иного объекта другого вида в результате реконструкции с постановкой нового объекта на кадастровый учет.

ЗАКОНОПРОЕКТ О ПОРЯДКЕ ОБРАЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В целях совершенствования вопросов государственного кадастрового учета и регистрации прав на образуемые объекты недвижимости Минэкономразвития России разработало законопроект, который предусматривает регулирование порядка образования объектов недвижимости, не являющихся земельными участками.

Данным законопроектом устанавливается общий порядок образования объектов недвижимости – вследствие завершения их строительством или вследствие реконструкции объектов. Законопроект предусматривает условия допустимости образования объектов, например условие об обеспечении доступа к образуемым объектам. Кроме того, он закрепляет специальные правила образования отдельных видов объектов. Так, без проведения строительных работ могут быть образованы сооружения – путем раздела или объединения иных сооружений.

Законопроект предлагает урегулировать вопросы возникновения и сохранения прав, обременений (ограничений) на образуемые и измененные объекты недвижимости в зданиях, сооружениях, устанавливает требования к соглашениям собственников об образовании объектов недвижимости, а также случаи образования объектов по решению суда.

Отсутствие должной правовой регламентации образования объектов капитального строительства влечет многочисленные затруднения для собственников объектов недвижимости в пользовании своим имуществом, в связи с чем разработка соответствующего регулирования является давно назревшей необходимостью.

На данный момент не представляется возможным определить, будут ли приняты предлагаемые министерством изменения и если будут, то в какой редакции. Вместе с тем сам факт ведения соответствующей законотворческой работы вселяет надежду на разрешение проблем образования объектов капитального строительства. c|R|e