

Письмо № Д23и-1881 от 04.04.2017 г. относительно государственного кадастрового учета части объекта недвижимости.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев в пределах своей компетенции обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов. Согласно части 3 статьи 30 Закона № 221-ФЗ, основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является наличие предусмотренных Законом № 221-ФЗ органов управления, в том числе методического органа.

Также обращаем внимание, позиция Минэкономразвития по вопросам применения нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), размещаются на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости).

В этой связи рекомендуем до подготовки письменного обращения в Минэкономразвития России по вопросам организации кадастровой деятельности, в том числе разъяснения положений нормативных актов, подлежащих применению при кадастровых работах, обращаться, прежде всего, в методический орган соответствующей саморегулируемой организации, а также ознакомиться с информацией, размещенной на официальном сайте Минэкономразвития России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Документы-основания для подготовки технического плана здания предусмотрены статьями 24, 40, 70, 71 Закона № 218-ФЗ, пунктом 20 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования).

В частности согласно пункту 20 Требований в отношении объектов недвижимости, законченных строительством до 1917 года, в том числе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании Декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости либо правообладателем земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, или уполномоченным на предоставление земельных участков органом государственной власти, органом местного самоуправления, а в отношении бесхозного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости.

В соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 14, части 3 статьи 40 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета всех помещений осуществляется по заявлению собственника здания (сооружения), если право собственности на здание зарегистрировано, к которому прилагается технический план здания, содержащий необходимые для государственного кадастрового учета всех помещений сведения.

Вопрос подтверждения органу регистрации прав факта отсутствия необходимых для выполнения кадастровых работ и подготовки технического плана документов законодательством Российской Федерации не урегулирован.

В силу части 1 статьи 51 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества.

Статьей 607 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что:

в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования;

в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, при отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Индивидуализация недвижимого имущества как объекта сделки для целей государственной регистрации осуществляется органом регистрации прав в процессе кадастрового учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей (что является не только описанием таких объектов, но и подтверждением факта существования предмета сделки).

При учете зданий, сооружений, помещений в них (в связи с образованием, изменением характеристик, либо прекращением существования объекта недвижимости) описываются реально существующие объекты недвижимости, объективными границами которых являются конструктивные элементы зданий, помещений и сооружений (стены, перегородки, потолки и т.п.).

При этом в соответствии с пунктами 19, 34 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случаях, если:

объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ;

помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест).

Отдельные конструктивные элементы здания (фундаменты, стены и перегородки, перекрытия, кровли (крыши), полы, проемы, отделка, внутреннее сантехническое и электротехническое оборудование) действующим законодательством не отнесены к объектам недвижимого имущества, вследствие чего такие объекты в силу Закона № 218-ФЗ не подлежат и кадастровому учету. Вещные (и иные) права на них также не подлежат и государственной регистрации в соответствии с Законом № 218-ФЗ, поскольку в силу пункта 4 части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ.

Учитывая положения части 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ, пункта 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о

безопасности зданий и сооружений», части недвижимого имущества – обособленные и/или изолированные помещения в зданиях, сооружениях – могут быть объектом аренды, если, как следует из статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, они являются индивидуально-определенными вещами.

Если предметом договора аренды будет являться не поставленная на кадастровый учет часть поставленного на кадастровый учет помещения, то необходимо одновременное осуществление государственного кадастрового учета такой части и государственной регистрации ее аренды. При этом для осуществления кадастрового учета части помещения необходима подготовка технического плана помещения, содержащего сведения об образуемой части.

Исходя из части 1 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, государственный кадастровый учет в связи с образованием части помещения и государственная регистрация аренды осуществляются на основании заявления собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

При этом с учетом части 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Если сведения о части помещения содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, государственная регистрация ограничения осуществляется без государственного кадастрового учета. В таком случае, принимая во внимание часть 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, с заявлением в орган регистрации прав вправе обратиться:

правообладатель объекта недвижимости и (или) лицо, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, – при государственной регистрации ограничения или обременения, прекращения ограничения или обременения, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ;

стороны договора — при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ.

Как представляется, в случае изменения конфигурации и площади части помещения речь должна идти об образовании новой части помещения, сведения о которой, в том числе ее обозначение, должны указываться в техническом плане в соответствии с пунктом 45 Требований. При этом ранее сформированная и учтенная в Едином государственном реестре недвижимости часть объекта недвижимости должна быть снята с кадастрового учета в связи с изменением предмета аренды (одновременно с государственной регистрацией дополнительного соглашения к договору аренды или

государственной регистрацией нового договора аренды и прекращения (расторжения) прежнего).

В силу части 3 статьи 14 Закона 218-ФЗ государственные кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в том числе в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 названной статьи.

Поскольку договор аренды (если его срок более одного года) подлежит государственной регистрации, учет части объекта недвижимости и государственная регистрация аренды будут осуществляться одновременно. Исходя из пункта 46 Требований, включение в состав приложения технического плана копии договора аренды в рассматриваемом случае не требуется.

Перечень сведений о представителе правообладателя объекта недвижимости, в том числе лице, имеющем право действовать без доверенности от имени соответствующего юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, которые указываются в реквизите «Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)», определены в пункте 20 Требований к подготовке декларации.

Требованиями к подготовке декларации не предусмотрено обязательное подтверждение полномочий представителя правообладателя объекта недвижимости нотариально удостоверенной доверенностью.

В силу пункта 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 432, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом (за исключением случаев, когда указанные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют иные федеральные органы исполнительной власти), является Росимущество.

Таким образом, в отношении недвижимого имущества, «закрепленного» за Российской Федерацией, декларация об объекте недвижимости может быть заполнена физическим лицом, действующим на основании надлежащим образом оформленного документа, подтверждающего его полномочия действовать от имени Росимущества, либо иного федерального органа исполнительной власти (если соответствующие полномочия в

отношении федерального недвижимого имущества осуществляют такие федеральные органы исполнительной власти).

Как следует из пункта 8 Требований к подготовке декларации, декларация об объекте недвижимости в форме бумажного документа должна быть прошита и скреплена подписью лица, заполнившего декларацию; оттиском печати соответствующего юридического лица (при наличии печати) или органа государственной власти, органа местного самоуправления заверяется подпись лица, которое вправе действовать от имени юридического лица без доверенности, или подписью представителя соответствующего органа.

Частью 1 статьи 15 Закона № 218-ФЗ установлено, что при государственном кадастровом учете в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения, и государственной регистрации таких ограничений прав и обременений объекта недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

При этом в силу части 4 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по заявлению представителя лиц, указанных в том числе в части 1 названной статьи, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно части 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

С учетом изложенного, а также части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, статей 295, 608, 618 Гражданского кодекса Российской Федерации полагаем, что государственное или муниципальное унитарное предприятие, выступая в качестве арендодателя или арендатора недвижимого имущества, вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с образованием части объекта недвижимости и государственной регистрации аренды (субаренды).

Как следует из части 4 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, орган регистрации прав снимает с государственного кадастрового учета часть помещения, сведения о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ, в случае:

снятия с государственного кадастрового учета соответствующего помещения или здания, сооружения, в котором расположено помещение, в связи с прекращением их существования;

прекращения прав на такую часть помещения.

В соответствии с частью 2 статьи 44 Закона № 218-ФЗ в случае государственной регистрации прекращения обременения земельного участка или здания, сооружения, в связи с установлением которого была образована и поставлена на государственный кадастровый учет часть такого земельного участка или таких здания, сооружения, снятие с государственного кадастрового учета части земельного участка либо части здания, сооружения осуществляется без соответствующего заявления одновременно с государственной регистрацией прекращения обременения соответствующих земельного участка или здания, сооружения при отсутствии сведений о том, что в отношении такой части земельного участка или такой части здания, сооружения зарегистрировано другое обременение.

Как представляется, правило, указанное в части 2 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, учитывая также пункт 4 части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ, может быть применено также в случае прекращения обременения помещения, в связи с установлением которого после вступления в силу Закона № 218-ФЗ была образована и поставлена на государственный кадастровый учет часть такого помещения.