Объединение комнат в квартире

Собственник (собственники) всех комнат в квартире вправе объединить их и зарегистрировать право собственности (общей собственности) на квартиру (п. 3 ст. 141.4 ГК РФ; п. 1 ч. 8, ч. 10 ст. 41 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Если при этом нужно изменить границы между смежными комнатами или иным образом изменить конфигурацию помещений, потребуется в установленном порядке согласовать перепланировку.

Для объединения комнат в квартиру потребуются (ч. 1, п. п. 2, 7.3 ч. 2 ст. 14, ч. 4, 8 ст. 18, ч. 1, 12 ст. 24, п. п. 1, 9 ч. 8, ч. 10 ст. 41 Закона N 218-ФЗ):

* заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав;
* документ, удостоверяющий личность заявителя (заявителей);
* документ, удостоверяющий личность представителя, а также нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая его полномочия (при наличии представителя);
* документ, являющийся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Таким документом является заявление собственника, если все комнаты в квартире принадлежат одному лицу, или соглашение об образовании общей долевой или общей совместной собственности, если комнаты принадлежат разным лицам;
* правоустанавливающие документы на комнаты, если право собственности на них не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);
* технический план квартиры, подготовленный кадастровым инженером (если кадастровый учет квартиры ранее не осуществлялся). Технический план готовится в форме электронного документа и может быть помещен кадастровым инженером на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется ППК "Роскадастр". В этом случае в заявлении достаточно будет указать идентифицирующий номер технического плана, не представляя его вместе с заявлением (ч. 1, п. 4 ч. 2 ст. 3.1, ч. 3, 4 ст. 20 Закона N 218-ФЗ; ч. 8 ст. 36, ст. 37 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ).

Заявление и прилагаемые к нему документы можно представить в орган регистрации прав одним из следующих способов (ч. 1, п. 1 ч. 2 ст. 3.1, ч. 1, 1.1, 1.5, 2 ст. 18 Закона N 218-ФЗ; ч. 3 ст. 80 Основ законодательства РФ о нотариате; п. 1, пп. 1, 3 п. 2 Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 30.12.2020 N П/0509; п. п. 1, 2 Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 26.11.2021 N П/0545):

* лично (либо через представителя по доверенности) в ППК "Роскадастр" или МФЦ, в том числе независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений и МФЦ, размещенному на сайтах Росреестра и ППК "Роскадастр".
* при выездном приеме;
* через нотариуса, засвидетельствовавшего подпись на заявлении о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав;
* в электронной форме, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью, с использованием сети Интернет, в частности посредством официального сайта Росреестра, в том числе через личный кабинет, размещенный на официальном сайте с использованием единой системы идентификации и аутентификации (ЕСИА).

За осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности необходимо уплатить госпошлину. Представлять документ об уплате госпошлины вместе с заявлением не обязательно, заявитель вправе сделать это по собственной инициативе. Однако если по истечении пяти рабочих дней со дня подачи заявления информация об уплате госпошлины будет отсутствовать в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и при этом заявитель не представлял документ об уплате госпошлины, то орган регистрации прав возвратит заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения (ст. 17, ч. 7 ст. 18, п. 3 ст. 25 Закона N 218-ФЗ).

Если на момент представления заявления госпошлина не уплачена, заявителю выдается или направляется информация, содержащая необходимый для подтверждения факта оплаты за конкретную услугу уникальный идентификатор платежа (уникальный идентификатор начисления) для уплаты госпошлины, с указанием даты, до которой необходимо ее уплатить (п. 6 Приложения N 1 к Приказу Росреестра N П/0509; Информация Росреестра от 26.07.2017; Информация Росреестра от 17.10.2017).

Уплатить госпошлину можно в том числе через МФЦ (п. 7.1 ч. 1 ст. 16 Закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ; пп. "в" п. 3, п. п. 3(2), 3(3) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 22.12.2012 N 1376).

Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на комнаты будут осуществлены одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на квартиру (п. 2 ч. 3 ст. 14, ч. 3 ст. 41 Закона N 218-ФЗ).

О ходе оказания услуги (например, о поступлении информации об уплате госпошлины, проведении регистрации) можно узнать посредством сообщений на электронную почту или номер мобильного телефона (п. п. 3, 4 Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 16.03.2016 N 137).

Также законодательством предусмотрено размещение сведений о ходе предоставления услуги и результатах ее предоставления в личном кабинете получателя услуги на Едином портале госуслуг вне зависимости от способа обращения (ч. 3.1 ст. 21 Закона N 210-ФЗ; п. п. 1, 2, 5, 7, 8 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.03.2022 N 277; п. 53 разд. I Приложения к Постановлению Правительства РФ N 277).

Срок государственного кадастрового учета и государственной регистрации в общем случае не может превышать 10 рабочих дней со дня приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов (12 рабочих дней со дня приема указанного заявления и документов в МФЦ) (п. п. 5, 6 ч. 1 ст. 16 Закона N 218-ФЗ).

Течение этого срока начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов. Однако если на момент представления заявления и необходимых документов в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах отсутствует информация об уплате госпошлины и документ о ее уплате не представлен вместе с указанным заявлением, то течение срока государственной регистрации начинается со дня получения органом регистрации прав сведений об уплате госпошлины (ч. 7 ст. 18 Закона N 218-ФЗ; Письмо Росреестра от 22.08.2017 N 14-10188-ГЕ/17).

Проведенные государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав удостоверяются выпиской из ЕГРН (ч. 1 ст. 28 Закона N 218-ФЗ).