



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Удмуртской Республике
(Управление Росреестра
по Удмуртской Республике)

ул. М.Горького, д.56, г. Ижевск, 426011
тел.: 78-37-10, факс 78-72-06

30.11.2020 № 15-24/4425

На № _____ от _____

Кадастровым инженерам,
осуществляющим кадастровые работы на
территории Удмуртской Республики

(по списку, по электронной почте)

Уважаемые кадастровые инженеры!

В целях формирования единообразной практики и качественного предоставления государственной услуги по государственному кадастровому учету недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, снижения общего количества приостановлений (отказов) в осуществлении учетно-регистрационных действий Управление Росреестра по Удмуртской Республике для учета в работе доводит до Вашего сведения следующее.

1. Перепланировка жилых и нежилых помещений.

С 8 января 2019 года вступили в силу поправки в Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ), согласно которым требования жилищного законодательства к организации проведения переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме применяются в отношении как жилых, так и нежилых помещений в МКД (Федеральный закон от 27 декабря 2018 № 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме»).

Перепланировка помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и т.п.

Согласно ч. 1 ст. 26 ЖК РФ перепланировка помещения в многоквартирном доме проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Для этого собственник или наниматель по договору социального найма (уполномоченное им лицо) должен обратиться в орган, осуществляющий

согласование перепланировки, по месту нахождения помещения непосредственно, через МФЦ или в электронной форме через Портал государственных и муниципальных услуг после получения стандартного доступа к подсистеме «Личный кабинет» Портала.

Процесс согласования будет отличаться, если перепланировка затрагивает общедомовое имущество. Типичным примером таких работ является обустройство нового выхода при переводе жилого помещения в нежилое. В соответствии с частью 3 статьи 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Часть 2 статьи 40 ЖК РФ устанавливает, что если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения, предусмотренные пунктом 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, решение о реконструкции многоквартирного дома, связанной с увеличением состава общего имущества, принимаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений.

При этом для проведения реконструкции, влекущей за собой уменьшение состава общего имущества, необходимо согласие всех 100% собственников помещений многоквартирного дома.

Следует обратить внимание, демонтаж или реконструкция ряда элементов общего имущества собственников помещений неправомерны даже при наличии согласия на указанные работы всех 100% собственников помещений многоквартирного дома, если обязательность наличия таких элементов установлена нормативным правовым актом. Собственники помещений не имеют права принимать решений и давать согласия на проведение действий, которые приводят к нарушению действующих положений законов или иных нормативных правовых актов.

Завершение перепланировки помещения, в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии и (или) вступившим в законную силу решением суда о сохранении помещения в перепланированном состоянии.

В соответствии с ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном законом порядке.

В соответствии с п. 7 ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации необходимым документом для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе в связи с внесением изменений в сведения ЕГРН, является технический план, подготовленный кадастровым инженером в электронном виде в соответствии со ст. 21, ст. 24 Закона о регистрации и Требованиями к подготовке технического плана, утвержденными Приказом Министерства экономического развития РФ от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования к подготовке технического плана), а также вступившее в законную силу решение суда (п. 5 ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации).

Согласно ч. 10 ст. 24 Закона о регистрации сведения о помещении, за исключением сведений о площади помещения и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, или вступившего в законную силу решения суда.

Для нежилого здания и нежилых помещений, расположенных в нем, перепланировка может быть проведена на основании проектной документации, содержащей описание всех работ при перепланировке, требования к их безопасности. Проект изготавливается организацией, состоящей в СРО проектировщиков. Техническое заключение в составе проектной документации описывает состояние несущих конструкций для перепланировки. По итогам обследований в техзаключении делается вывод о допустимости работ, оформляются расчеты по нагрузкам, усилениям конструкций. Листы техзаключения содержащие информацию о конкретных видах выполненных работ, не затрагивающих характеристики надежности и безопасности такого здания в целом и (или) его частей, и подтверждающие наличие перепланировке, включаются в технический план.

Регистраторами при проведении правовой экспертизы проверяется наличие в технических заключениях следующих сведений:

- о несущих частях здания (стены, колонны и т.п.);
- о характере монтируемых/демонтируемых перегородок между помещениями (несущие/ненесущие);
- о характере перегородок (стен), в которых осуществлен монтаж/демонтаж дверных блоков, оконных проемов, в том числе сведения о характере

выполненных укреплений при монтаже дверных блоков в ранее существовавших оконных проемах;

- о влиянии выполненных работ по монтажу/демонтажу на несущие конструктивные элементы здания, а также сведения о надежности и безопасности в целом здания в результате выполненных строительномонтажных работ;

- о том, что изменение объекта не угрожает жизни и здоровью граждан и отвечает требованиям санитарных норм и правил, а также требованиям пожарной безопасности, включая отображение информации о наличии и состоянии путей эвакуации.

Вместе с тем, если площадь нежилого здания (помещения в нем) увеличилась за счет появления дополнительного перекрытия, то такое изменение площади объекта относится к реконструкции и требует выдачи соответствующего разрешения до начала работ, а при регистрации изменений в сведениях ЕГРН – разрешения на ввод в эксплуатацию.

Таким образом, технический план на нежилое помещение, расположенное в нежилом здании, в соответствии со ст. 21, ст. 24 Закона о регистрации и Требованиями к подготовке технического плана должен быть подготовлен на основании проектной документации и содержать разделы техзаключения, подтверждающие возможность и безопасность перепланировки. Учитывая положения пункта 20 Требований к подготовке технического плана копии документов, использованных для подготовки технического плана, включаются в состав приложения технического плана.

2. Реконструкция жилого дома.

Согласно п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ); пп. 2 п. 1 ст. 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) собственник земельного участка вправе возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку (реконструкцию) или снос.

В соответствии с ч. 1, 3 ст. 51.1 ГрК РФ собственник жилого дома должен направить в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, например отдел по градостроительству и архитектуре местной администрации (далее - уполномоченный орган), уведомление о планируемой реконструкции с приложением необходимых документов. Получение уведомления о соответствии планируемой реконструкции установленным параметрам либо ненаправление уполномоченным органом в установленный законом срок (по общему правилу - семь рабочих дней) уведомления о таком несоответствии считается согласованием реконструкции и дает право на проведение необходимых работ (ч. 7, 13 ст. 51.1 ГрК РФ).

Уведомление об окончании реконструкции в случае ее соответствия требованиям законодательства о градостроительной деятельности, а также технический план жилого дома будут являться основаниями для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, прилагаемыми к соответствующему заявлению (ч. 16, 19 ст. 55 ГрК РФ; п. 1.2 ст. 19, ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации).

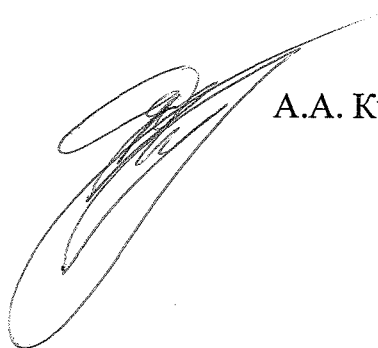
Отсутствие вышеуказанных документов влечет отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и регистрационных действий (п. 59 ч. 1 ст. 26, ст. 27 Закона о регистрации).

Реконструкция жилого дома, произведенная без осуществления всех необходимых процедур по ее согласованию с уполномоченным органом, считается самовольной.

Самовольная постройка, в свою очередь, подлежит сносу или приведению (путем реконструкции) в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (абз. 3 ст. 12, п. 2 ст. 222 ГК РФ; ч. 10 ст. 55.32 ГрК РФ). При этом снос самовольной постройки может быть осуществлен лишь в том случае, если будет установлена невозможность приведения объекта в состояние, существовавшее до проведения самовольной реконструкции (п. 28 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010).

Таким образом, лицо, которое осуществило самовольно реконструкцию жилого дома, вправе привести дом в состояние, соответствующее действующим нормативным требованиям, или в предыдущее состояние (до реконструкции) в случае, если это не противоречит действующим нормативам. Решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении жилого дома принимается судом (п. п. 3.1, 4 ст. 222 ГК РФ). В свою очередь, право собственности на самовольно реконструированный жилой дом может быть также признано в судебном порядке (п. 3 ст. 222 ГК РФ; Апелляционные определения Московского городского суда от 08.11.2018 по делу № 33-48573/2018, от 20.02.2020 по делу № 33-8048/2020).

Заместитель руководителя



А.А. Кувшинов