

Омский Росреестр о незаконной реконструкции объекта ИЖС

Незаконная реконструкция объекта индивидуально жилищного строительства (ИЖС) является одной из причин наличия в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) двух разных значений площади объекта недвижимости.

Многие граждане сталкиваются с ситуацией, когда, получив выписку из ЕГРН, в описании сведений о принадлежащем им объекте видят в реквизите "площадь" один размер площади объекта недвижимости, а в сведениях раздела 1 со статусом "актуальные незасвидетельствованные" – другой.

Данная ситуация обычно возникает в случае, когда правообладателем индивидуального жилого дома или его части после государственной регистрации права была произведена реконструкция объекта капитального строительства без получения соответствующего разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию. А также произведен технический учёт реконструированного объекта в органе технической инвентаризации.

Стоит обратить внимание на то, что в соответствии с действующим законодательством под реконструкцией понимается изменение параметров жилого дома или его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе – надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Любая реконструкция объекта капитального строительства требует ее оформления в установленном порядке, а это не только получение необходимых разрешений, но и внесение в ЕГРН сведений об изменении той или иной характеристики объекта недвижимости. Пренебрежение актуальными законами или незнание правил может повлечь за собой ряд неприятностей, в том числе невозможность совершения сделок с таким объектом.

Требования о необходимости оформления перепланировки или реконструкции объекта недвижимости актуальны как в отношении проводимых в настоящее время работ, так и работ, произведенных ранее.

С 1 января 2017 года – дня вступления в силу Федерального закона 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 – данные двух информационных ресурсов – Единого государственного реестра прав (далее – ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) вошли в состав ЕГРН. Необходимо отметить, что в ЕГРП данные об объекте недвижимости вносились из документов, предоставляемых правообладателем при государственной регистрации прав, обременений и сделок с недвижимостью. В ГКН сведения об объектах капитального

строительства были внесены на основании технической документации (по данным последнего обследования), переданной организацией технической инвентаризации в рамках исполнения государственного контракта от 07.12.2011 № 165-Д «Обеспечение условий перехода к государственному кадастровому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства к 2013 году (III этап)».

Таким образом, если после реконструкции была произведена инвентаризация объекта, но соответствующие изменения не были оформлены в установленном порядке, то ЕГРН содержит две характеристики, отличающиеся друг от друга (площадь объекта, этажность, расположение перегородок после его реконструкции).

Устранение данной проблемы может быть произведено, если в результате реконструкции объекта изменены только его характеристики на основании государственного кадастрового учёта изменений сведений об объекте, содержащихся в ЕГРН, посредством полученных органом регистрации от уполномоченного на выдачу разрешений на строительство органа государственной власти (органа местного самоуправления) заявления и технического плана, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, а также уведомления об окончании реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, иных необходимых для осуществления соответствующих учетных действий документов либо – по заявлению собственника объекта недвижимости с целью осуществления учетно-регистрационных действий в отношении соответствующего объекта индивидуального жилищного строительства. Под исключение в данном случае будет подпадать образование нового объекта недвижимости (два здания были объединены в один объект недвижимости), в том числе в связи с изменением вида объекта недвижимости (в результате реконструкции объекта незавершенного строительства образовано здание).

При наличии у правообладателя разрешения на строительство или ввод объекта в эксплуатацию, полученных до 04.08.2018 – дня вступления в силу Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» – и не представленных на государственный кадастровый учет и регистрацию права, кадастровый учёт изменений сведений в ЕГРН о жилом доме можно осуществить на основании предоставленного в орган регистрации заявления, технического плана и вступившего в законную силу судебного акта, которым будет признано право на реконструированный объект.

**Светлана Захарова,
главный специалист-эксперт
отдела повышения
качества данных ЕГРН
Управления Росреестра
по Омской области.**