

Детали проведения кадастровых работ при перепланировке или реконструкции



Красноярск 13 февраля 2017 года -

При проведении кадастровых работ, связанных с перепланировкой или реконструкцией объекта зачастую возникают вопросы, касающиеся порядка проведения таких работ.

Понятие реконструкция, согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации (ГрК РФ) применяется к объектам

капитального строительства (здание, строение, сооружение). Реконструкция осуществляется на основании выдаваемого разрешения на строительство. Выполненная в соответствии с разрешением на строительство реконструкция удостоверяется разрешением на ввод объекта в эксплуатацию.

В свою очередь вопросы перепланировки ГрК РФ не регулируется. Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения и может включать в себя перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений и пр. Завершение перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии.

В этой связи при подготовке к проведению кадастровых работ, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета зданий или помещений, кадастровому инженеру необходимо с использованием имеющихся у заказчика документов, а также по результатам анализа характера выполненных работ установить:

- какой именно объект принадлежит заказчику (здание, сооружение, помещение);
- какие именно работы были выполнены (новое строительство, реконструкция или перепланировка помещений);
- соблюден ли порядок проведения соответствующих работ (имеется ли разрешение на строительство, проектная документация, согласование на осуществление перепланировки помещения, акт приемочной комиссии по результатам проведенной перепланировки).

Отмечаем, что осуществление кадастрового учета изменений помещения, касающихся также и характеристик всего здания в целом, без внесения изменений в сведения о здании недопустимо.

Таким образом, в случае если в результате перепланировки помещений изменяются основные характеристики самого здания (например, площадь, высота), то согласно

позиции Минэкономразвития России, проведенные работы следует квалифицировать как реконструкцию здания, а не перепланировку помещения.

При этом следует отметить, что указанные в пункте 20 требований к подготовке технического плана и состава, содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953, проект перепланировки и акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки жилого помещения, используются только в случае перепланировки жилых помещений. В данном случае не требуется применение разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в которых расположено помещение, поскольку в проекте перепланировки и акте приемочной комиссии уже указаны сведения о помещении, которые содержатся в ЕГРН, и эти сведения были изменены в результате перепланировки.

Контакты для СМИ

Елена Нацibuлина +7 391 228-66-70 (доб. 2224)

Владислав Чередов +7 391 228-66-70 (доб. 2433)

pressa@24.kadastr.ru