

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует:
«Изменение характеристик объекта капитального строительства, в
том числе в результате реконструкции»**

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ “О государственной регистрации недвижимости” (далее - 218-ФЗ), регламентирующего отношения в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности объектов недвижимого имущества, в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

Основные сведения - характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений. К ним, помимо прочих, указанных в части 4 статьи 8 218-ФЗ, относятся: описание местоположения объекта недвижимости; площадь; этажность; материал наружных стен; год ввода в эксплуатацию здания или год завершения строительства, вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством; номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.

Государственный кадастровый учет, в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости, осуществляется на основании заявления собственника объекта и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке (ч.1,5 ст.14, ч.2 ст.15 218-ФЗ).

Законодательством предусмотрен уведомительный и разрешительный порядки изменения основных характеристик объекта недвижимости.

Разрешительный порядок регламентирован статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса РФ и предусматривает выдачу определенной разрешительной документации при изменении характеристик объекта капитального строительства. Так, в силу части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей. А по завершении строительных работ выдается разрешение на ввод

объекта в эксплуатацию. Это, так сказать, общее правило.

Уведомительный порядок регламентирован статьями 51.1 и 55 Градостроительного кодекса РФ и представляет собой некую упрощенную систему документооборота при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства. Что имеется в виду? В случае реконструкции *объекта индивидуального жилищного строительства* застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемой реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (далее также - *уведомление о планируемом строительстве*). По окончании реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - *уведомление об окончании строительства*).

Следует отметить, что Федеральным законом от 02.08.2019 №267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу 02.08.2019 г.) статья 70 218-ФЗ дополнена частью 12, согласно которой до 1 марта 2021 года допускается осуществление государственного кадастрового учета (в том числе учета изменений) на жилой дом и садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, на основании *только технического плана*.

В любом случае для государственного кадастрового учета изменений основных характеристик объекта необходимо заявление собственника и технический план, подготовленный кадастровым инженером в соответствии с требованиями действующего законодательства (статья 24 218-ФЗ).

Заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав посредством личного обращения в орган регистрации прав, к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, через многофункциональный центр

(далее - МФЦ). Информацию об адресах, контактах и режиму работы офисов МФЦ Владимирской области можно узнать на сайте www.33.mfc.ru.

Перечень документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, можно посмотреть на сайте Росреестра www.rosreestr.ru.

Государственный кадастровый учет изменений осуществляется в соответствии с частью 1 статьи 16 218-ФЗ в течение пяти рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов и семи рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов.

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 настоящей статьи), и сведения, которые в соответствии с частями 1 - 3 статьи 38 настоящего Федерального закона вносятся в уведомительном порядке, Перечень дополнительных сведений, вносимых в ЕГРН, отражен в части 5 статьи 8 218-ФЗ. Это могут быть сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости; назначение объекта капитального строительства (далее - ОКС), наименование ОКСа, адрес объекта недвижимости (при его наличии).

Документы об изменении характеристик в рамках статьи 34 218-ФЗ могут быть направлены в органы кадастрового учета в порядке межведомственного взаимодействия посредством РСМЭВ, а также посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта. Если для документа утверждена xml-схема, то документ направляется в виде xml-файла, если xml-схема отсутствует, то в виде сканированного образа бумажного документа.

В случае, если дополнительные сведения об объекте недвижимости не внесены в ЕГРН в сроки, установленные статьей 34 218-ФЗ, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН.

Таким образом, изменение характеристик объекта недвижимого имущества должно пройти процедуру государственного кадастрового учета, что обусловлено соблюдением основных принципов ведения ЕГРН - достоверности, полноты и актуальности сведений реестра. Несвоевременный учет либо его отсутствие в результате приведут к тому, что в ЕГРН будет содержаться недостоверная информация об объекте недвижимости.

Отдел организации, мониторинга и контроля
Управления Росреестра по Владимирской области