

**Управление Росреестра по Владимирской области
информирует об особенностях учетно-регистрационных
действий при осуществлении реконструкции жилого дома**

В соответствии с частью 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Закон № 218-ФЗ), согласно которой до 1 марта 2026 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ), на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ. При этом наличие уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

Таким образом, до 1 марта 2031 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

В случае, если осуществлена реконструкция объекта недвижимости - необходима подготовка технического плана в связи с изменением сведений об объекте недвижимости. В соответствии с пунктом 6 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ (в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости) государственный кадастровый учет осуществляется без

одновременной государственной регистрации прав, если он осуществляется в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.

На основании изложенного, государственный кадастровый учет жилого или садового дома, созданного на вышеуказанном земельном участке, в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости в результате реконструкции, может быть осуществлен в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

«Вместе с тем обращаем внимание, что согласно пункту 14 статьи 1 ГрК РФ, под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается изменение параметров объекта капитального строительства, 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, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов», - подчеркивает заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости Ворошкевич Оксана Григорьевна.

*Материал подготовлен Управлением Росреестра
по Владимирской области*

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29
(4922) 45-08-26