

Реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства

Согласно статье 1 градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это 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 капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В результате реконструкции объекта недвижимости образуется новый объект недвижимости (например, два здания были объединены в один объект недвижимости – одно здание), в том числе в связи с изменением вида объекта недвижимости (например, в результате реконструкции объекта незавершенного строительства образовано здание), осуществляется постановка на государственный кадастровый учет такого объекта недвижимости.

Если в результате реконструкции объекта недвижимости только изменены его характеристики, предусмотренные статьей 8 закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон), в отношении реконструированного объекта недвижимости осуществляется государственный кадастровый учет изменений сведений о нем, содержащихся в ЕГРН (также может быть осуществлено и иное учетное действие, например, при надстройке этажа многоквартирного дома).

В силу статьи 14 Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления, за исключением установленных Законом о недвижимости случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом о недвижимости порядке.

Основанием для осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик здания является технический план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральном законе порядке.

Государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется без одновременной государственной регистрации прав.

Исходя из положений части 2 статьи 15 Закона государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется по заявлению собственника объекта недвижимости.

Учитывая положения статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания

реконструкции этого объекта индивидуального жилищного строительства подает в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган государственной власти (орган местного самоуправления) уведомление об окончании реконструкции данного объекта индивидуального жилищного строительства (к которому прилагается в том числе технический план объекта индивидуального жилищного строительства), по результатам рассмотрения которого указанный орган в том числе направляет застройщику уведомление о соответствии реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства.

В целях осуществления государственного кадастрового учета изменений (без государственной регистрации права) в связи с реконструкцией жилого дома в орган регистрации прав соответствующие заявление и документы должны быть направлены уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом государственной власти (органом местного самоуправления) в порядке, установленном частью 1.2 статьи 19 Закона. При этом с указанным заявлением в орган регистрации прав вправе обратиться также правообладатель жилого дома. Уведомление об окончании реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, а также технический план, иные необходимые для осуществления соответствующих учетных действий документы запрашиваются органом регистрации прав в уполномоченном на выдачу разрешений на строительство органе государственной власти (органе местного самоуправления).