



МЕЛИОРАЦИЯ, РЕКУЛЬТИВАЦИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ MELIORATION, RECULTIVATION AND LAND PROTECTION

УДК 332.812.123

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2019-3-1-82-90>

**Организационно-хозяйственная специфика внесения сведений в ЕГРН
в результате переустройства и перепланировки помещения**

К. В. Тихонова, О. А. Стадникова

Донской государственной технической университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

**Organizational and economic specifics of entering information in USRRE as a result of re-
structuring and redevelopment areas**

K. V. Tikhonova, O. A. Stadnikova

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

В соответствии с нормами Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» на каждый объект недвижимости открывается раздел Единого государственного реестра недвижимости, в котором содержатся сведения о характеристиках объекта недвижимости и сведения о его правообладателях. Эти сведения и сведения об изменениях характеристик объекта недвижимости, которые также подлежат внесению в ЕГРН, являются единственным фактом, подтверждающим существование такого объекта недвижимости.

В процессе эксплуатации объекты капитального строительства могут изнашиваться, то есть терять свои первоначальные свойства и качества. Износ может быть обусловлен потерей работоспособности здания, тогда это будет физический износ, а может быть, что здание не вписывается в планировку окружающих его зданий и строений или имеет неудобную для проживания планировку, тогда износ будет функциональным. Для устранения износа или модернизации здания собственники могут осуществлять переустройство либо перепланировку своих объектов недвижимости.

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что на сегодняшний день переустройство и перепланировка играют важную роль в обеспечении населения комфортными условиями проживания. Однако не всегда граждане владеют полной информацией, как грамотно осуществить эти два процесса.

In accordance with Federal Law No218-FZ "On state registration of real estate" for every property a section of the Unified State Real Estate Registry is offered, which contains information about the characteristics of the property and information about its legal owners. These data and information about changes of the property characteristics, which are also subject to enter USRRE, the only fact that confirms the existence of such property.

In the operation of capital construction objects can be worn out, what means, they lose their original properties and quality. Depreciation may be due to the loss of building efficiency and sometimes the building does not fit the layout of surrounding buildings and structures, or a layout is uncomfortable for living. To eliminate the wear and modernization of the building, owners may carry out reconstruction or redevelopment of their properties. The relevance of the research topic due to the fact that dating the reorganization and remodeling plays an important role in providing with comfortable living conditions. However, not all citizens have full information about how to implement these two processes properly.

Ключевые слова: индивидуальное жилищное строительство, Единый государственный реестр недвижимости, технический план, переустройство, перепланировка, кадастровые работы.

Образец для цитирования: Тихонова, К. В. Организационно-хозяйственная специфика внесения сведений в ЕГРН в результате переустройства и перепланировки помещения / К. В. Тихонова, О. А. Стадникова // Экономика и экология территориальных образований. — 2019. — Т. 3, № 1. — С. 82–90. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2019-3-1-82-90>

Keywords: individual housing construction, the Unified State Register of real estate, technical plan, reconstruction, remodeling, inventory work.

For citation: K. V.Tikhonova, O. A. Stadnikova. Organizational and economic specifics of entering information in USRRE as a result of restructuring and redevelopment areas. Economy and ecology of territorial formations, 2019, vol. 3, no. 1, pp. 82–90. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2019-3-1-82-90>

Введение. Для многих населенных пунктов типична ситуация, когда планировка большинства зданий однотипная с нерациональным размещением инженерных коммуникаций. Это часто создает проблемы при эксплуатации собственниками своих помещений и вызывает объективную необходимость проведения предусмотренных законодательством процедур по изменению технологических характеристик, именуемых в зависимости от их масштабности и значимости переустройством и (или) перепланировкой.

Большинство собственников забывают, а зачастую не знают, что перед началом строительных работ по переустройству и (или) перепланировке необходимо получить разрешение, а также после окончания работ необходимо внести изменения в кадастровую документацию, и в результате осуществляют перепланировку и (или) переустройство незаконно.

Эти оба процесса имеют ряд особенностей, их анализ в данной статье имеет целью подробно рассмотреть понятия «переустройство» и «перепланировка», выявить отличия между ними и ознакомиться с правовым механизмом их осуществления.

В Жилищном кодексе РФ от 29.12.2004 № 88-ФЗ в четвертой главе указано, что все изменения, которые вносятся в первоначальный проект помещения, бывают двух видов: переустройство и перепланировка. Перепланировкой называется такое изменение конфигурации помещения, при котором необходимо вносить изменения в технический план жилого помещения. Перечень действий, которые относятся к перепланировке, приведен на рис. 1.

Помещения, в которых была осуществлена перепланировка, должны соответствовать требованиям безопасности граждан, а также пожарным и санитарно-гигиеническим требованиям. Действия, в результате которых эксплуатация дома ухудшается, запрещены [1].

Перед осуществлением перепланировки жилого помещения необходимо получить разрешительную документацию от органов местного самоуправления. Для этого нужно подать заявление в отдел градостроительства и архитектуры местной администрации, к заявлению обязательно прикладывается проектная документация на перепланировку помещений, правоустанавливающие документы на здание, в котором планируются изменения, технический план этого здания, а также согласие всех членов семьи.

Заявителю выдается расписка, в которой указывается перечень документов, которые были предоставлены в орган, осуществляющий согласование, и дата получения этих документов. Также в расписке указывается перечень документов, которые будут получены по межведомственным запросам. Проект перепланировки составляется специалистом с учетом градостроительных требований и санитарных норм и правил. В проекте перепланировки жилых помещений должны быть отражены все возможные изменения. В дальнейшем все работы по перепланировке должны осуществляться только в соответствии с предоставленной и согласованной проектной документацией [2].



Рис. 1. Действия при перепланировке

Срок рассмотрения документов в среднем составляет 20–35 рабочих дней, однако он не должен превышать 45 дней с момента предоставления документов в орган, осуществляющий согласование. Решением может быть как согласование проекта перепланировки, так и отказ в согласовании.

В акте об отказе в согласовании проектной документации указываются причины отказа. Основными причинами отказа в согласовании проектной документации являются:

- предоставление документов в ненадлежащий орган;
- несоответствие проектной документации требованиям законодательства;
- отсутствие какого-либо из необходимых документов.

Процесс проведения перепланировки невозможен в случаях, если:

- внесенные изменения будут ухудшать условия проживания граждан;
- помещение принадлежит оборонному ведомству;
- площадь комнаты после ремонта будет менее десяти квадратных метров;
- помещение после перепланировки попадет в разряд непригодных для проживания.

Несоответствие проектной документации нормативным требованиям Российской Федерации является самой распространенной причиной отказа в согласовании проекта.

В случае получения отказа собственник может исправить недочеты, указанные в акте об отказе, и заново подать документы на рассмотрение. Также отказ в согласовании проектной документации может быть обжалован в судебном порядке.

Положительное решение органа, осуществляющего согласование проектной документации, является основанием проведения перепланировки жилого помещения [3]. После окончания строительных работ собственник объекта, в котором проводилась перепланировка, должен снова обратиться в уполномоченный орган, чтобы комиссия проверила соответствие проведенных изменений согласованному проекту.

В результате проверки составляется акт приемочной комиссии. Форма указанного акта, как и форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 года № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения».

На основании акта приемочной комиссии составляется новый технический план, в котором отражаются измененные характеристики объекта недвижимости. Затем новый технический план необходимо предоставить в Федеральную регистрационную службу (Росреестр) для внесения изменений в Едином государственном реестре недвижимости, если перестраиваемый объект находился на кадастровом учете [4].

Часто понятия «переустройство» и «перепланировка» трактуют как один и тот же процесс. Однако, несмотря на то, что оба эти процесса подразумевают изменения внутреннего состояния жилого помещения, подлежащие внесению в технический план объекта недвижимости, все же между ними есть разница.

Переустройством называется процесс переноса, замены или установки санитарно-технического оборудования, инженерных сетей или другого оборудования, требующих внесения изменений в технический план жилых помещений [1]. Переустройство подразумевает следующие действия:

- замена электрических плит газовыми;
- перенос сантехнических, газовых или нагревательных приборов;
- переоборудование санузлов;
- замена или проведение новых инженерных сетей.

В сущности, понятия «переустройство» и «перепланировка» схожи между собой. В результате их в проекте жилого помещения происходят изменения, которые вносятся в технический план здания. Однако виды строительных работ, проводимых в процессе приведения помещения в соответствие с проектной документацией переустройства жилого помещения, значительно отличаются от работ при перепланировке.

На рис. 2 приведена сравнительная схема процессов переустройства и перепланировки жилых помещений.



Рис. 2. Сравнение процессов переустройства и перепланировки

Так же, как и при перепланировке, перед началом работ по переустройству помещения необходимо составить, а затем согласовать проектную документацию. Вся процедура осуществления переустройства такая же, как процедура перепланировки. Более того, в основном эти два процесса осуществляются одновременно, переустройство как бы дополняет перепланировку. Поэтому далее эти два понятия будут рассмотрены как два одновременных процесса.

Существует два способа осуществления переустройства и (или) перепланировки — законный и незаконный. В случае законного осуществления указанных процессов все работы осуществляются только после получения акта согласования проектной документации по переустройству и перепланировке [5].

Если перед началом работ не согласовать проектную документацию с государственными органами, то по окончании строительных работ переустройство и перепланировка будут считаться незаконными (самовольными). Самовольными называются переустройство и перепланировка жилых помещений, которые были проведены с нарушением проектной документации либо при отсутствии основания для переустройства или перепланировки указанных помещений [4].

Собственник, который осуществил переустройство и (или) перепланировку самовольно, несет ответственность, предусмотренную законодательством, решение такого вопроса рассматривается в судебном порядке. В случае, если после осуществления переустройства (перепланировки) жилого помещения это помещение не создает угрозу жизни или здоровью граждан, если не нарушаются их законные интересы, это помещение может быть сохранено в преобразованном виде на основании решения суда. В этом случае собственнику необходимо будет узаконить процедуры перепланировки и переустройства. Последовательность действий при узаконивании переустройства и (или) перепланировки следующая:

- 1) получить заключение независимой экспертизы о соответствии измененного помещения нормативным требованиям;
- 2) получить согласие из управляющей компании;
- 3) получить отказ в согласовании самовольных изменений;
- 4) узаконить самовольные перепланировку и (или) переустройство в судебном порядке;
- 5) заказать, а затем получить новый технический план здания;
- 6) представить документы для корректировки сведений ЕГРН [4].

Для упрощения процедуры законного оформления всех документов собственники зачастую обращаются к адвокатам.

Не всегда собственникам выдаются положительные решения суда. Если будет установлено, что произведенные изменения не соответствуют градостроительным, санитарным и пожарным нормам, собственник будет обязан привести переустраиваемое помещение в прежнее состояние.

Если собственник по истечении срока, отведенного на то, чтобы привести переустроенное помещение в прежнее состояние, не выполнит данную обязанность, это помещение будет продано с публичных торгов. При этом собственнику выплатят средства, вырученные от продажи с вычетом расходов на исполнение судебного решения. Новый собственник будет обязан привести переустроенное помещение в прежнее состояние.

Если же переустройство (перепланировку) производил арендатор, с ним будет расторгнут договор аренды и арендодатель (собственник) будет обязан привести это помещение в прежнее состояние [3].

Обобщая вышесказанное, можно сделать вывод о том, что процессы переустройства и перепланировки осуществляются на основании согласованной проектной документации, что обеспечивает соблюдение требований законодательства в области строительства и реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства.

Однако есть множество случаев, когда переустройство и перепланировка жилых помещений признаются незаконными, что обуславливает необходимость узаконивать произведенные изменения. Внесение сведений об изменении характеристик объектов индивидуального жилищного строитель-

ства в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется для тех объектов, сведения о которых уже имеются в реестре.

В ходе проведения переустройства и перепланировки собственники приспособливают жилые помещения под свои индивидуальные вкусы и потребности. Однако при осуществлении этих процедур существенно меняются многие показатели помещения, отмеченные в технической документации, а также в Едином государственном реестре недвижимости.

После объединения Единого государственного реестра прав и Государственного кадастра недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости стало намного удобнее проводить процедуры регистрации и кадастрового учета недвижимости [6].

Каждому объекту недвижимости присваивается уникальный кадастровый номер, который позволяет идентифицировать объект учета в качестве индивидуально определенной вещи.

Обязанность своевременного предоставления данных для актуализации сведений Единого государственного реестра недвижимости является обязанностью собственников объектов недвижимости.

Из определений переустройства и перепланировки, приведенных в Жилищном кодексе, следует, что после осуществления указанных процедур также необходимо внести измененные данные в ЕГРН.

На государственные органы возложена обязанность контроля за надлежащим использованием жилых помещений. Органы государственной власти имеют полномочия по:

- определению порядка и условий проведения переустройства и перепланировки жилых объектов;
- установлению требований к жилым помещениям, их содержанию и порядка признания их непригодными;
- установлению порядка и осуществлению государственного жилищного надзора;
- осуществлению координации деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

К компетенции субъектов Российской Федерации относится:

- признание помещений жилищного фонда непригодными для проживания;
- осуществление контроля за использованием и охраной объектов жилищного фонда;
- установление соответствия объектов жилищного фонда установленным требованиям;
- осуществление деятельности по муниципальному жилищному надзору.

Муниципальные образования согласуют проектную документацию по переустройству и перепланировке. Во время строительных работ могут быть нарушены несущие конструкции, что приведет к созданию аварийной ситуации с вероятностью разрушения здания. В таком случае здание будет считаться непригодным для проживания, что категорически противоречит законодательству в области градостроительства [4].

Процедура согласования с органами исполнительной власти местного самоуправления позволяет устранить вероятные нарушения строительных норм и правил, а также градостроительных требований еще на стадии проекта, когда можно легко исправить недочеты.

После завершения процедур переустройства и перепланировки, произведенных на основании согласованного проекта, необходимо внести корректировки в характеристики жилого помещения, в частности комнат в жилом доме, в Единый государственный реестр недвижимости. В случае самовольно осуществленных процедур переустройства и перепланировки сначала нужно будет узаконить самовольные процедуры, а затем предоставлять сведения для внесения изменений в ЕГРН [7].

Сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в реестре, должны полностью соответствовать действительной планировке помещений в здании. В случае несоответствия технической документации сведениям ЕГРН на здание с таким объектом недвижимости невозможно будет оформлять право собственности на переустроенное помещение, а также совершать сделки с этим объектом недвижимости. Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях установ-

лены последствия, к которым может привести невнесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в результате переустройства и перепланировки.

Если выявится несоответствие технического плана действительной планировке помещения, нотариус не имеет права оформлять права на наследование такого имущества. Также невозможно будет осуществить процедуру приватизации такого объекта недвижимости [2].

В случае действия государственной программы по расселению жильцов из аварийного жилья собственники с неоформленной перепланировкой и (или) переустройством могут не попасть под действие этой программы.

Как было отмечено ранее, документом–основанием для постановки на кадастровый учет объекта индивидуального жилищного строительства, а также для внесения сведений об изменении характеристик такого объекта является технический план здания, который составляется кадастровыми инженерами.

Для этого собственник и кадастровый инженер заключают договор на выполнение работ по текущему кадастровому учету. При этом собственник предъявляет кадастровому инженеру проект переустройства и перепланировки объекта недвижимости, а также акт приемочной комиссии. В случае самовольного переустройства и перепланировки одним из документов–оснований составления технического плана здания является решение суда о признании изменений законными.

По результатам выполнения работ, прописанных в указанном договоре, кадастровый инженер составляет технический план перестроенного здания, который выдается заказчику.

Если в помещении были осуществлены самовольные переустройство и перепланировка, в техническом плане будут отметки о незаконных изменениях в планировке помещений. Заказчик передает новый технический план в Федеральную службу государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр).

Кадастровый инженер по доверенности может сам предоставлять все необходимые документы в Росреестр. Можно предоставлять документы для внесения изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, через многофункциональный центр или через сеть Интернет.

Заключение. Процессы переустройства и перепланировки помещений влекут за собой изменения в технических характеристиках объектов недвижимости. Такие изменения подлежат внесению в кадастровую документацию перестраиваемых объектов, на основании которой вносятся изменения в Единый государственный реестр недвижимости. Сведения ЕГРН подлежат актуализации, обязанность внесения изменений в ЕГРН лежит на собственниках объектов недвижимости.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]: [Электронный ресурс] / Консультант-Плюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 11.01.19).
2. Булгаков, В. В. Перепланировка и переустройство жилых помещений / В. В. Булгаков, К. А. Ильина // Актуальные проблемы социально-гуманитарных наук : сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. — Белгород. — 2017. — Ч. II. — С. 16–19.
3. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон : [принят Государственной Думой 3 июля 2015 года, одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года] : [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 11.01.19).
4. Евдокимова, М. Д. Перепланировка и переустройство: порядок юридического оформления / М. Д. Евдокимова, А. М. Грибков // Интернет как реальность : сб. докл. III Междун. научно-практ. конф. — Рязань. — 2016. — С. 90–94.

5. Тихонова, К. В. Незаконное переустройство и перепланировка жилых помещений / К. В. Тихонова, Е. В. Глазкова // Строительство и архитектура–2015 : мат-ы междунар. научно-практ. конф. — Ростов-на-Дону. — 2015. — С. 249–250.

6. Тихонова, К. В. Комплексные кадастровые работы как основа аутентификации сведений, содержащихся в информационных ресурсах ЕГРН, и оптимизации всей учетно-регистрационной системы / К. В. Тихонова // Экономика и экология территориальных образований. — 2018. — № 2(2). — С. 89–98. DOI: <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2018-2-2-89-98>.

7. Симонова, А. А. Проблема неполноты сведений информационного банка данных Единого государственного кадастра недвижимости / А. А. Симонова, К. В. Тихонова // Экономика и экология территориальных образований. — 2017. — №3 (2). — С. 123–128. DOI <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2017-3-123-128>.

References

1. Zhilishchii kodeks Rossiiskoi Federatsii [prinyat Gosudarstvennoi Dumoi 22 dekabrya 2004 goda, odobren Sovetom Federatsii 24 dekabrya 2004 goda. [Housing Code of Russia [adopted by the State Duma on December 22, 2004, the Federation Council approved, December 24, 2004.]

2. Bulgakov, V.V. Pereplanirovka I pereustroistvo zhilikh pomeschenii. [Redevelopment and reconstruction of residential premises.] Actual Problems of Social Sciences and Humanities: Proceedings of the international scientific-practical conference. Belgorod, 2017, 16-19 pp. (in Russian).

3. O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti: feder. Zakon: [prinyat Gosudarstvennoi Dumoi 3 iyulya 2015 goda, odobren Sovetom Federatsii 8 iyulya 2015 goda.] [On state registration of real estate: Feder. Law: [adopted by the State Duma on July 3, 2015, the Federation Council approved July 8, 2015.]AdvisorPlus.

4. Evdokimova, M.D. Pereplanirovka I pereustroistvo: poryadok uridicheskogo oformleniya. [Remodeling and reorganization: the procedure of legal registration.] Internet as a reality: Reports of the III International Scientific and Practical Conference, Ryazan, 2016, 90-94 pp. (in Russian).

5. Tikhonova, K.V. Nezakonnoe pereustroistvo I pereplanirovka zhilikh pomeschenii. [Illegal reconstruction and redevelopment of residential premises.] Building and architecture-2015: Proceedings of the International Scientific and Practical Conference, Rostov-on-Don, 2015, 249-250 pp. (in Russian).

6. Tikhonova, K.V. Kompleksnie kadastrivie raboti kak osnova autentifikatsii svedenii, sodержaschikh v informatsionnikh resursakh EGRN. [Complex cadastral works as the basis of the authentication information contained in the information resources USSRRE, and optimization the entire accounting and registration.] Economy and ecology of territorial formations, 2018, V.2 (2), № 1, 89-98 pp. DOI: <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2018-2-2-89-98> (in Russian).

7. Simonova, A.A. Problemi nepolnoti svedenii informatsionnogo banka dannikh Edinogo gosudarstvennogo kadastra nedvizhimosti. [The problem of incomplete information data bank of the Unified State Real Estate Cadastre.] Economy and ecology of territorial formations, 2017, V.3 (2), 123-128 pp. DOI <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2017-3-123-128> (in Russian).

Поступила в редакцию 15.10.2018

Сдана в редакцию 16.10.2018

Запланирована в номер 22.01.2019

Received 15.10.2018

Submitted 16.10.2018

Scheduled in the issue 22.01.2019

Об авторах:

Тихонова Ксения Владимировна,
доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (РФ, 344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), кандидат экономических наук, доцент
kfkadastra@yandex.ru

Стадникова Ольга Андреевна,
магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (РФ, 344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1)
stadnikova-2014@mail.ru

Authors:

Tikhonova, Kseniya V.,
Associate Professor , the faculty of "Economics of Nature Management and Cadastre" , Don State Technical University (1, Gagarin Square, Rostov-on-Don, 344000, RF), PhD in Economics,
kfkadastra@yandex.ru

Stadnikova, Olga A.,
student, the faculty of "Economics of Nature Management and Cadastre", Don State Technical University (1, Gagarin Square, Rostov-on-Don, 344000, RF),
stadnikova-2014@mail.ru