УДК 349.4

ПРОБЛЕМЫ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ ЕГРН ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

♦♦♦♦♦

PROBLEMS OF MAKING CHANGES TO THE INFORMATION OF THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE ABOUT A REAL ESTATE OBJECT

Гурин Роман Николаевич
студент 2 курса магистратуры,
заочное отделение,
кафедра кадастра и геоинженерии,
Институт строительства и транспортной инфраструктуры,
Кубанский государственный технологический университет
guru.rn@yandex.ru

Осенняя Анна Витальевна
кандидат технических наук,
доцент,
доцент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет
ORCID 0000-0002-8631-6254
avosen2910@yandex.ru
alinashalaya310303@mail.ru

Осенняя Елизавета Александровна
ассистент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
ORCID: 0009-0008-5781-5741
osennaaliza203@gmail.com

Аннотация. Данная статья посвящена исследованию проблем, связанных с внесением изменений в сведения ЕГРН об объекте недвижимости при изменении планировки помещений в нежилых зданиях, являющихся причинами приостановления и отказа в проведении государственного кадастрового учёта, и предлагает существенно значимые решения для повышения эффективности кадастровой деятельности. Предложенные авторами рекомендации и пути решения проблем направлены на совершенствование нормативно-правовой базы, а также позволяют определить виды изменений объектов капитального строительства и (или) их частей, при которых не требуется получение разрешения на реконструкцию, что способствует повышению эффективности кадастровой деятельности.

Ключевые слова: реконструкция, нежилое здание, объект капитального строительства, техническое заключение, градостроительный регламент, технический план.

Gurin Roman Nikolaevich
2nd year Graduate Student,
Correspondence Department,
Department of Cadastre
and Geoengineering,
Institute of Construction
and Transport Infrastructure,
Kuban State University of Technology
guru.rn@yandex.ru

Osennayay Anna Vitalievna
Candidate of Technical Sciences,
Associate Professor,
Associate Professor of the Department
of Cadastre and Geoengineering,
Kuban State Technological University
ORCID 0000-0002-8631-6254
avosen2910@yandex.ru
alinashalaya310303@mail.ru

Osennayay Elizabeth Alexandrovna
Assistant Professor of the Department
of Cadastre and Geoengineering,
Kuban State Technological University
ORCID: 0009-0008-5781-5741
osennaaliza203@gmail.com

Annotation. This article is devoted to the study of problems related to the introduction of changes in the information of the Unified State Register of Legal Entities about a real estate object when changing the layout of premises in non-residential buildings, which are the reasons for the suspension and refusal of state cadastral registration, and offers significant solutions to improve the efficiency of cadastral activities. The recommendations and solutions proposed by the authors are aimed at improving the regulatory framework, and also allow us to identify the types of changes to capital construction facilities and (or) their parts that do not require a permit for reconstruction, which helps to increase the efficiency of cadastral activities.

Keywords: reconstruction, non-residential building, capital construction facility, technical conclusion, urban planning regulations, technical plan.

Данная статья посвящена описанию проблем при подготовке кадастровой документации в случаях реконструкции нежилых зданий, при которых не требуется выдача разрешения на реконструкцию и ввод в эксплуатацию, а также анализу этих проблем и рассмотрению возможных путей их решения.

При выполнении кадастровых работ, связанных с внесением изменений в сведения ЕГРН об объекте недвижимости при изменении планировки нежилого здания, кадастровым инженерам необходимо иметь четкое понимание, насколько существенны

изменения, повлияют ли они на несущую способность здания и необходимо ли получение разрешения на эти работы. Это в свою очередь, формирует перечень документов для подготовки технического плана.

Этап анализа исходных документов для подготовки техплана требует от кадастрового инженера высокой квалификации. В техническом плане указываются сведения о разрешении на ввод в эксплуатацию, проектной документации, проекте перепланировки и акте приемной комиссии, подтверждающем ее завершение. Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объёме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке и составом содержащихся в нём сведений [1].

В настоящее время большинство нежилых зданий коммерческого использования в Краснодаре сдаются в аренду под различные виды деятельности, такие как торговые, офисные, административные и другие. При смене арендатора собственнику здания по тем или иным причинам часто требуется незначительно изменить планировку, назначение, состав нежилых помещений, и впоследствии осуществить государственный кадастровый учет этих изменений.

При этом зачастую возникает проблемная ситуация, например, при возведении конструктивных перегородок в зданиях, имеющих помещения со свободной планировкой, предусмотренной проектной документацией. Такие здания могут иметь надлежащую исходно-разрешительную документацию, надлежащим образом введены в эксплуатацию, однако после возведения конструктивных перегородок меняется количество помещений, что влечет за собой необходимость учета изменений объекта недвижимости, однако данная функция на сегодняшний день практически не реализуема, так как Росреестр относит данное действие к изменению планировки или реконструкции и требует от собственника приложить к заявлению соответствующее разрешение.

Также дополнительной проблемой в описываемом случае является тот факт, что в г. Краснодаре существует административный регламент предоставления муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения». Жилищное законодательство является единственной областью, регулирующей понятия «перепланировка» и «переустройство», а также связанные с ними действия. Эти термины не используются для нежилых помещений или зданий, где применяются понятия «реконструкция» и «капитальный ремонт» [2]. При этом, определения понятий «реконструкция» и «капитальный ремонт» имеют более широкий смысл, нежели понятия «перепланировка» и «переустройство» и включают в себя специальные процедуры (работы) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Таким образом, при выполнении в отношении нежилого помещения (здания) физических изменений, требуется получение разрешения на реконструкцию и на ввод в эксплуатацию, на основании которых должен быть подготовлен технический план объекта недвижимости в целях учета его изменений. В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно с пунктом 4 части 17, для получения разрешения на проведение реконструкции не всегда необходимо. Если изменения в капитальных объектах или их отдельных элементах не влияют на их надёжность, безопасность и не выходят за рамки параметров, определенных градостроительным регламентом, то разрешение в данном случае не требуется [3].

В действующем законодательстве отсутствует четкое определение тех изменений объектов капитального строительства, которые не влияют на их несущую способность и безопасность, не выходят за рамки допустимых параметров, определенных градостроительными правилами, и не требуют обязательного составления технического плана (планов) после внесения изменений. Эта неясность затрудняет работу специалистов строительной сферы и требует разъяснений.

Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2024 г. № 76955-СМ/08, разъясняет что не нужно получать разрешение на строительство/реконструкцию и (или) изменения объектов капстроительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструк-

тивных и других характеристик надежности и безопасности и не превышают предельных параметров, установленных градостроительным регламентом [4].

Следовательно, работы, для осуществления которых нет необходимости в получении разрешения на строительство, должны отвечать трем нижеперечисленным критериям, которые должны соблюдаться одновременно (рис. 1).

Рисунок 1 – Условия, при которых, в соответствии с которыми получение разрешения на строительство не требуется

В связи с этим, необходимо понимать, когда строительные мероприятия влияют на параметры безопасности и надежности зданий, а когда – нет. Например, к ситуациям, описанным в пункте 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, где не требуется получение разрешения на строительство или реконструкцию, можно отнести следующие виды работ:

– возведение перегородок из легких сэндвич-панелей;
  установка или демонтаж внутренних ненесущих перегородок;
– монтаж сантехнического оборудования и прочих аналогичных работ.

Важно различать работы, затрагивающие несущие конструкции и влияющие на безопасность объекта, от работ, носящих косметический или вспомогательный характер.

Работы по текущему ремонту зданий, сооружений можно отнести к строительным работам, которые не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности. Состав основных работ по текущему ремонту указан в рекомендуемом Приложении № 7 к Ведомственным строительным нормам ВСН № 58-88(р) «Положение об организации и проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», где указано более 120 видов работ по текущему ремонту, к которым относятся, в том числе такие работы, как замена заполнений оконных и дверных проёмов, устранение деформационных дефектов путём усиления и перекладки стен, усиление (устройство) фундаментов под различное оборудование, улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.) и другие [5].

В контексте соблюдения предельных норм, установленных градостроительными регламентами для строительства и реконструкции, следует выделить важные аспекты. Градостроительные регламенты устанавливают правовой статус земельных участков, а также всех объектов, находящихся как над, так и под их поверхностью, которые задействованы в процессе застройки и эксплуатации капитальных строений [3].

При этом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя [3]:

- максимально допустимые (как минимальные, так и максимальные) размеры земельных участков, включая их общую площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков, необходимые для определения допустимых мест размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых строительство не разрешается;

● предельное количество этажей или максимальная высота зданий, строений и сооружений;

● максимальный коэффициент застройки на территории земельного участка, который вычисляется как отношение общей площади, подлежащей застройке, к полной площади участка;

● иные параметры.

Можно сделать вывод что, если выполняемые на объекте капитального строительства мероприятия приводят к превышению предельных параметров, установленных градостроительными нормами, то к таким изменениям не может быть применён пункт 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, анализируя существующие нормативно-правовые акты, можно сделать вывод, что в случае изменения параметров объекта капитального строительства или его частей – высоты, количества этажей, площади застройки, объёма, в том числе при надстройке, перестройке, расширении объекта капитального строительства (изменении контура здания или сооружения) требуется разрешение на реконструкцию, разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

В случае изменения параметров объекта капитального строительства или его частей – замены или установки внутренних перегородок из лёгких конструкций, замены или демонтажа оконных и дверных блоков, подоконных досок, внутренних отделочных работ, устройства или демонтажа коробов из лёгких конструкций, установки санитарно-технического оборудования и прочих аналогичных работ, если такие работы не влекут изменения характеристик и не затрагивают несущих строительных конструкций здания, не требуется получение разрешения на реконструкцию и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Требованиями к подготовке технического плана и составом содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Росреестра от 15 марта 2022 г. № П/0082, предусмотрено, что в технический план включается раздел «Заключение кадастрового инженера», если по мнению кадастрового инженера необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ (пункты 15, 58 Требований), в котором указываются в том числе [6]:

– дополнительные пояснения относительно включенных в технический план соответствующих сведений;

– сведения о том, что для строительства (реконструкции) объекта недвижимости не требуются подготовка проектной документации, выдача разрешения на строительство (с указанием основания внесения таких сведений в данный раздел технического плана).

В случаях, когда не требуется разрешение на строительство, реконструкцию и (или) изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, исходя из положений Требований, в подтверждение сведений, приведённых кадастровым инженером в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, предлагается включать в раздел «Приложения» технического плана копии проектной документации на изменение планировки и техническое заключение о соответствии выполненных работ проектной документации подтверждающей, что изменения объекта капитального строительства не затрагивают конструктивных и других характеристик их надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом.

Вышеуказанная проектная документация должна быть разработана юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, являющимся членом саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования. Техническое заключение должно быть выполнено юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, являющимся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий.

Заключение

Выявленные в ходе исследования проблемы подготовки технических планов являются «типовыми» в рассматриваемой сфере деятельности кадастровых инжене-

ров. Предлагаемые способы решения подобных проблем находятся в рамках действующих правовых норм, разработаны на основании обобщения и анализа практической деятельности кадастровых инженеров и требуют широкого обсуждения профессиональным сообществом путем проведения научно-практических конференций, практических семинаров, мастер-классов и иных интерактивных мероприятий по инициативе саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Предложенное включение кадастровым инженером в раздел «Приложения» технического плана проектной документации и технического заключения для подтверждения отсутствия необходимости получения разрешения на реконструкцию сократит количество причин приостановления и отказа в проведении государственного кадастрового учёта, уменьшит нагрузку на судебную систему, сократит сроки внесения изменений в сведения ЕГРН об объекте недвижимости, что в целом будет способствовать созданию благоприятной бизнес-среды в г. Краснодаре и приведет увеличению частных инвестиций.

Считаем также, что будет целесообразно рекомендовать Росреестру совместно с Национальным объединением саморегулируемых организаций кадастровых инженеров разработать детальный перечень документов, подтверждающих изменение параметров объекта капитального строительства или его частей, при которых не требуется получение разрешения на реконструкцию, которым должны руководствоваться кадастровые инженеры.

Литература

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «О государственной регистрации недвижимости».
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024).
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024).
4. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2024 г. № 76955-СМ/08.
5. ВСН 58-88 (р). Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (утв. Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312).
6. Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (Зарегистрировано в Минюсте России 04.04.2022 № 68051).

References

1. Federal Law № 218-FZ dated July 13, 2015 (as amended on August 08, 2024), «On State Registration of Real Estate».
2. Housing Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 № 188-FZ (as amended on 08.08.2024) (with amendments and additions, entered into force on September 01, 2024).
3. Urban Planning Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 № 190-FZ (as amended on 08.08.2024) (with amendments and additions, entered into force on September 01, 2024).
4. Letter of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation dated December 20, 2024, № 76955-CM/08.
5. VSN 58-88 (r). Departmental Construction Norms. Regulations on the Organization and Conduct of Reconstruction, Repair, and Maintenance of Buildings and Facilities for Public and Social and Cultural Purposes (approved by Order № 312 of the State Committee for Architecture and Construction of the USSR on November 23, 1988).
6. Order of the Federal Service for State Registration, Cadastral Records and Cartography dated March 15, 2022, № P/0082, «On Establishing the Form of a Technical Plan, the Requirements for Its Preparation, and the Information It Contains» (Registered with the Ministry of Justice of the Russian Federation on April 04, 2022, № 68051).