

В результате ремонтных работ в квартире могут появиться такие изменения, которые требуют обязательного внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Эксперты Федеральной кадастровой палаты Росреестра рассказали о том, что это за изменения и какова процедура их внесения в ЕГРН.

Какие бывают изменения в квартире:

1. перепланировка – изменение конфигурации квартиры путем переноса или устранения стенных перегородок, создания новых дверных проемов и перенос существующих;
2. переустройство – изменения в квартире отражаются в переоборудовании помещений и могут включать в себя перенос санузла, газовых, нагревательных приборов и устройство индивидуальных систем отопления, замена газовой плиты на электрическую, изменения в инженерно-технических коммуникациях.

Все изменения в квартире после проведенных ремонтных работ должны быть узаконены и, согласно пункту 1.6 Постановления Госстроя

№ 170, следует своевременно вносить в исполнительную документацию корректировку данных, то есть в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

В результате перепланировки квартиры с переносом, устранением и возведением новых стенных перегородок может измениться общая площадь как в меньшую, так и в большую сторону. Изменения при перепланировке жилых помещений в многоквартирном доме, приведшие к укрупнению или уменьшению площади квартиры, должны быть внесены в ЕГРН, как актуальные сведения о параметрах жилого помещения.

Изменения квартиры может произойти:

- при слиянии двух или нескольких квартир в одну;
- при разделении одной квартиры на несколько;
- при присоединении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

При увеличении общей площади квартиры увеличится и ее кадастровая и рыночная стоимости, и, соответственно, налог на недвижимое имущество тоже.

Для внесения сведений в ЕГРН о перепланировке нужно:

- подготовить технический план квартиры по результатам ее перепланировки или реконструкции (технический план изготавливает кадастровый инженер, являющийся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров);
- получить от органа, осуществившего согласование проекта, акт приемочной комиссии о завершении перепланировки и переустройства.

Важно! В п.1 ст. 28 Жилищного кодекса РФ установлено то, что завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии.

Указанные документы являются основанием для внесения в ЕГРН новых характеристик о квартире.

По закону акт приемочной комиссии направляется органом, осуществившим согласование перепланировки и выдавшим акт, в орган регистрации прав и кадастрового учета в электронном виде в порядке межведомственного информационного взаимодействия (п.1 ст. 34 218-ФЗ).

В ч. 1 ст. 32 Федерального закона 218-ФЗ «О государственной регистрации

недвижимости» прописано обязательство органов государственной власти и органов местного самоуправления направлять в орган регистрации прав документы для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений об утверждении акта приемочной комиссии при проведении работ по перепланировке.

Данные об изменениях характеристик объекта недвижимости вносятся в ЕГРН в течение 15 рабочих дней с даты получения учетно-регистрационным органом документов. О том, что новые сведения об объекте внесены в ЕГРН, владелец квартиры получит уведомление, которое поступит не позднее пяти рабочих дней со дня внесения сведений. Органом регистрации прав может быть направлено уведомление о невозможности внесения сведений в ЕГРН, если решения (акты) приняты органами государственной власти или органами местного самоуправления, к полномочиям которых не отнесено принятие таких решений.

«В 33 статье Закона о регистрации также предусмотрено, что с заявлением о внесении сведений в ЕГРН по результатам произведенной перепланировки, переустройства либо реконструкции квартиры может обратиться в том числе заинтересованное лицо, то есть собственник квартиры или лицо, действующее от него на основании доверенности.

Орган регистрации, в свою очередь, в течение трех рабочих дней со дня поступления такого заявления самостоятельно запрашивает документы (содержащиеся в них сведения) в органах государственной власти или местного самоуправления, согласовавшего произведенную перепланировку, переустройство или реконструкцию. В случае, если орган власти проинформирует об отсутствии таких документов (содержащихся в них сведений), то орган регистрации откажет во внесении изменений в ЕГРН, о чем будет направлено уведомление заявителю», – уточнила эксперт Федеральной кадастровой палаты Росреестра Надежда Лещенко.

С помощью онлайн-сервисов Кадастровой палаты Росреестра на официальном сайте можно заказать выписку «Об объекте недвижимости», где отобразится измененная информация – общая площадь квартиры станет больше.

В Рунете существует множество сайтов, предлагающих услуги по предоставлению сведений из ЕГРН. Сайты-двойники оказывают услуги по получению выписок из ЕГРН, но доверять им не стоит. Информация, предоставленная ими, может не соответствовать действительности. Обращение в официальные уполномоченные органы – офисы Кадастровой палаты Росреестра, в МФЦ, использование портала Госуслуг, электронных сервисов Росреестра и Федеральной кадастровой палаты – гарантия безопасности, надежности и достоверности информации.