

Информация Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18 ноября 2021 г.

"Вопрос - ответ: Зачем вносить изменения в ЕГРН после перепланировки квартиры и как это сделать?"

23 ноября 2021

В рамках рубрики "Вопрос - ответ" Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

Перепланировка сегодня является крайне популярным способом, чтобы улучшить свои жилищные условия. Однако не все знают, что в результате ремонтных работ в квартире могут появиться такие изменения, сведения о которых обязательно нужно внести в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Эксперты Росреестра напомнили о том, что это за сведения и какова процедура их внесения в ЕГРН.

Какие бывают изменения в квартире

Перепланировка - это изменение конфигурации квартиры путем переноса или устранения стальных перегородок, создания новых дверных проемов и переноса существующих;

Переустройство - это манипуляции с инженерными сетями, санитарно-техническим, электрическим или другим оборудованием. Например, перенос санузла, газовых, нагревательных приборов, устройство индивидуальных систем отопления, замена газовой плиты на электрическую.

Изменения в квартире могут произойти:

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

Почему так важно внести сведения после перепланировки в ЕГРН?

В результате перепланировки квартиры часто происходят изменения основных характеристик объекта недвижимости. Например, в связи с переносом, устранением и возведением новых стальных перегородок может поменяться общая площадь квартиры - как в меньшую, так и в большую сторону. При этом если общая площадь квартиры увеличится, возрастет ее кадастровая и рыночная стоимость, и, соответственно, налог на недвижимое имущество тоже. Кроме того, такая перепланировка также повлечет изменения

содержащихся в ЕГРН графических сведений о помещении (плана помещения).

Выписка из ЕГРН содержит информацию об основных характеристиках объекта, сведения о лицах, у которых есть права на объект, о кадастровой стоимости, обременениях и подтверждает право собственности на недвижимое имущество. Если у вас возникнет ситуация, связанная с продажей квартиры или получением наследства, а в ЕГРН будут содержаться данные до перепланировки, то противоречие между сведениями, содержащимися в представленных на регистрацию документах (например, о площади квартиры в договоре купли-продажи), и сведениями в ЕГРН будет являться основанием для приостановления регистрационных действий.

Важно! Согласно п. 1.6 Постановления Госстроя РФ N 170 от 27 сентября 2003 года, собственники жилищного фонда должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок. Иными словами, все изменения в квартире после проведенных ремонтных работ должны быть узаконены.

Внесение сведений в ЕГРН после перепланировки или переустройства: схема действий

Напоминаем, что перепланировка квартиры проводится в соответствии с проектом перепланировки и полученным решением о согласовании перепланировки (как правило, согласованием перепланировок и переустройства занимаются жилищные инспекции или местные администрации).

После того, как ремонтные работы завершены, вам необходимо:

- получить от органа, осуществившего согласование проекта, акт приемочной комиссии о завершении перепланировки и переустройства;
- заключить с кадастровым инженером договор подряда для подготовки технического плана квартиры по результатам ее перепланировки на основании указанного акта и проекта планировки.

После этого технический план с соответствующим заявлением необходимо представить в Росреестр. Такое заявление может быть подано собственником квартиры (в том числе всеми ее собственниками, если она находится в общей долевой собственности) или его представителем, которым также может являться кадастровый инженер при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности.

Представить в Росреестр указанное заявление и технический план можно в бумажном виде при личном обращении, в том числе в МФЦ, почтовым отправлением, а также в электронном виде, например, через сайт Росреестра, Портал госуслуг.

Росреестр в течение 5 рабочих дней (7 рабочих дней, если соответствующее заявление представлено в МФЦ) вносит в ЕГРН уточненные сведения об объекте недвижимости. По результатам осуществления учетных действий заявителю выдается (направляется) выписка из ЕГРН, если в заявлении указано на необходимость ее выдачи.

При необходимости заявитель самостоятельно может получить выписку из ЕГРН, содержащую обновленные данные о жилом помещении. Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на сайте подведомственного ФГБУ "ФКП Росреестра", на портале Госуслуг, а также в офисах МФЦ.

Информация предоставлена Системой ГАРАНТ <https://base.garant.ru/403079492/#ixzz7D7NOXfei>