



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: pp-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 74
От «13» 01 2023г.

Кадастровым инженерам –
членам СРО АКИ «Поволжье»

О подготовке ТП с целью внесения
изменений в сведения ЕГРН в связи
с перепланировкой

Уважаемые коллеги!

Информируем Вас, что в Градостроительном кодексе Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ (далее – ГрК), а также иных законодательных актах, отсутствует специальное регулирование в отношении порядка проведения переустройства и (или) перепланировки нежилых зданий (помещений).

В связи с его отсутствием, государственный регистратор при проведении экспертизы документов, предоставленных на государственный кадастровый учет и (или) регистрацию прав, руководствуется действующим законодательством, письмами Минэкономразвития РФ, Росреестра, Министерства строительства РФ и учитывает сложившуюся судебную практику Верховного Суда РФ.

Согласно сложившейся практике, если в случае перепланировки (переустройства) нежилых зданий (помещений) не затрагиваются несущие конструкции здания, конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не превышаются предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом (пункт 4 части 17 статьи 51 ГрК №190-ФЗ), то не требуется выдача разрешения на строительство (реконструкцию).

В указанном выше случае подготовка технического плана на нежилое здание (помещение) осуществляется на основании Декларации, с приложением в

качестве обоснования результатов кадастровых работ технического заключения, подготовленного специалистами по инженерным изысканиям, архитектурно-строительному проектированию, либо специалистами по организации строительства, которые должны являться членами соответствующих саморегулируемых организаций (далее – СРО) и состоять в национальном реестре специалистов. Заключение члена СРО должно содержать информацию о конкретных видах выполненных работ, позволяющую отнести проведенную перепланировку (переустройство) в нежилом здании (помещении) к числу работ, не затрагивающих несущие конструкции здания, конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности.

При этом обращаем внимание, что техническое заключение должно соответствовать всем параметрам, указанным в Федеральном законе от 30 декабря 2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Также обращаем внимание, что проведение только визуального осмотра (обследования) состояния мест проведения работ по перепланировке (переустройству) при подготовке технического заключения недостаточно, необходимо инструментальное обследование этого здания (помещения).

Государственными регистраторами при проведении правовой экспертизы проверяется наличие в технических заключениях следующих сведений:

- о несущих частях здания (стены, колонны и т.п.);
- характере монтируемых/демонтируемых перегородок между помещениями (несущие/ненесущие);
- о характере перегородок (стен) (несущие/ненесущие), в которых осуществлен монтаж/демонтаж дверных блоков, оконных проемов, в том числе сведения о характере выполненных укреплений при монтаже дверных блоков в ранее существовавших оконных проемах **с необходимым обоснованием;**
- о влиянии выполненных работ по монтажу/демонтажу на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания;
- о том, что изменение объекта не угрожает жизни и здоровью граждан и отвечает требованиям санитарных норм и правил, а также требованиям

пожарной безопасности, включая отображение информации о наличии и состоянии путей эвакуации.

Таким образом, у кадастрового инженера возникает необходимость в проведении полного анализа предоставленного в его распоряжение пакета документов, подтверждающего, что проводимые изменения в нежилых зданиях (помещениях) не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Дополнительно обращаем внимание, что при анализе технического плана, подготовленного с целью внесения изменений в сведения ЕГРН в связи с перепланировкой нежилого здания (помещения), государственный регистратор прав анализирует необходимость получения разрешения на строительство (реконструкцию) прежде всего на основании фактического вида работ, определенного Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2009 №624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства», а не на основании мнения (письма) органа местного самоуправления.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Исполнитель:
Мифтахова А.Р.,
8(843)590-11-00