

ОСОБЕННОСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Шихова Эсьмира Гарахан кызы

магистрант, Частное образовательное учреждение высшего образования Сибирский юридический университет, РФ, г. Омск

Аннотация. Статья посвящена рассмотрению признаков и отличительных особенностей, характеристики реконструкции объектов недвижимости, видов реконструкции, связи между правовым регулированием реконструкции и самовольной постройки.

Ключевые слова: реконструкция, капитальное строительство, самовольная постройка, право собственности, разрешение на строительство, земельный участок.

Современная хозяйственная деятельность разнообразна. Одним из значимых и востребованных ее направлений выступает строительная деятельность, которая затрагивает вопросы стабилизации и усовершенствования не только технологических и социально - экономических правил и норм, но и правовых. Иногда указанные процессы могут происходить только в рамках взаимодействия, а именно взаимного урегулирования вышеперечисленных сфер.

Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее ГрК РФ) определяет реконструкцию как изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Учитывая вышеизложенные признаки, реконструкция тесно связана с самовольной постройкой, поскольку связанные с объектом недвижимого имущества изменения не касаются земельного участка, на котором он расположен, т.е. произведенная без получения необходимых согласований и разрешений либо с нарушением градостроительных и иных строительных норм, и правил. Однако отличительным признаком является то, что до проведения реконструкции какой-то объект имел место быть, был возведен на законных основаниях и имел определенные технические характеристики, отраженные в параметрах кадастрового учета. С учетом того, что в отношении объекта недвижимости можно выполнить разные виды работ, влекущие изменение его технических характеристик, вопросом в данном случае является: выполнение каких работ будет считаться реконструкцией и требуют ли такие работы получения соответствующего согласования на реконструкцию объекта?

С одной стороны, реконструкция в большинстве случаев требует подготовку проектной документации и получение разрешения на строительство. С другой стороны, реконструкция возможна во многих случаях, когда новое строительство вообще запрещено или связано со значительными платежами в бюджет. В связи с чем возникает задача квалифицировать производимые работы именно как реконструкцию старого объекта, а не его снос с последующим новым строительством.

В зависимости от вида строительных работ возможны следующие варианты проведения реконструкции:

1. Если право на объект было зарегистрировано и произошло архитектурно-строительное изменение недвижимости, в описание объекта в Едином государственном реестре прав (далее – ЕГРП) на основании нового технического плана должны быть внесены изменения: указаны новая площадь, этажность и назначение объекта. Правообладателю может быть выдано новое свидетельство о регистрации права.
2. Если право не было зарегистрировано до проведения строительных работ, проводится его регистрация в ЕГРП на основании имеющихся правоустанавливающих документов. В ЕГРП и свидетельстве о регистрации права указываются новые характеристики объекта по плану независимо от их значения в правоустанавливающем документе.

Понятие реконструкции дано в пункте 14 статьи 1 ГрК РФ, о чем говорилось ранее. Также можно дополнить указанное определение некоторыми признаками. Согласно подпункту «б» пункта 10 Положения об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01 февраля 2006 г. № 54, к реконструкции можно отнести работы по усилению и (или) монтажу фундамента и конструкций подземной и надземной частей, а в соответствии с Методическим пособием по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения, рекомендованным к применению Письмом Госстроя России от 12 ноября 1997 г. № ББ-20-254/12, под реконструкцией необходимо понимать в том числе изменение назначения здания (например, переустройство административного здания под поликлинику).

Получается в зависимости от объема и характера изменений в некоторых случаях реконструкция приводит к созданию нового объекта, а в некоторых нет.

Законодатель разграничивает реконструкцию и строительство нового объекта таким критерием как «существенное изменение объекта».

Положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) не определяют, каким путем (строительство либо реконструкция) создается самовольная постройка, в связи с чем данная норма может быть применена и в том, и в другом случае. В силу этого, исходя из положений ГК РФ, реконструированный объект недвижимости может быть признан самовольной постройкой, если в результате реконструкции создан новый объект недвижимости, а сами работы производились: на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами; без получения на это необходимых разрешений; с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно статье 51 ГрК РФ, строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, их частей осуществляются на основе проектной документации, согласованной с органами архитектуры и градостроительства, органами государственного контроля и надзора. Поэтому нормами ГрК РФ самовольно реконструированные объекты отождествляются с самовольными постройками независимо от характера реконструкции.

Реконструкции обычно подвергается объект, который уже имеет собственника. Это отличает реконструкцию от возведения нового объекта с нарушением порядка. Вследствие этого следует считать правильным, что подобная реконструкция вполне может оказаться реализацией полномочий собственника вещи, выраженной в улучшении ее характеристик.

Таким образом, самовольной постройкой в данном случае должна считаться пристроенная к правомерно возведенному зданию (сооружению) часть. «Создание нового объекта в процессе реконструкции того же назначения либо достройка дополнительного этажа на здании, осуществленные в границах ранее предоставленного земельного участка, тем не менее означают фактическое изменение целевого назначения земельного участка, что и является основанием рассматривать созданный объект как самовольную постройку».

Поэтому следует констатировать, что поскольку при реконструкции не происходит изменения права собственности на вещь, то к отношениям по самовольной реконструкции нормы о самовольном строительстве не могут применяться в полной мере.

Кроме того, реконструкцию необходимо отличать от переустройства и перепланировки, определяемых статьей 25 Жилищного кодекса РФ. О переустройстве (перепланировке) обычно говорят применительно к помещениям. Перепланировка (переустройство) жилых помещений урегулирована на уровне федерального законодательства. Закон различает и связанные с ними процедуры, что подтверждается судебной практикой. Ввиду того, что переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений только изменяют характеристики объекта, право собственности на который не прекратилось, даже при отсутствии необходимых разрешений нельзя признать такой объект самовольной постройкой и лишить права собственности на него. Факт выполнения самовольных работ по переустройству и перепланировке не должен расцениваться как препятствие для оборота объекта.

Сравнение определений данных видов работ показывает, что основным отличием является изменение параметров объекта капитального строительства при реконструкции и отсутствие такого изменения при выполнении перепланировки.

Список литературы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (часть первая)
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021)
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021)
5. «Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости». – [Электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <https://biglibrary.ru/category35/book88/part4/>
6. МДС 81-6.2000. Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (рекомендовано к применению письмом Госстроя РФ от 12.11.1997 N ВБ-20-254/12)
7. Постановление Правительства РФ от 1 февраля 2006 г. N 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации»