

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА
ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО от 22 марта 2002 г. N РП-Исх.461
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ИЗМЕНЕННЫЕ В СВЯЗИ С ИХ
РЕКОНСТРУКЦИЕЙ (ПЕРЕПЛАНИРОВКОЙ)

В целях установления на территории Московской области единых требований к документам, представляемым для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, собственниками (обладателями иных вещных прав) которых осуществлена их реконструкция (перепланировка), предлагаем руководствоваться следующим.

I. Изменение объекта недвижимости (**здания, сооружения**), связанное с изменением его внешних габаритов (различного рода пристройки, изменение этажности объекта - надстройки верхних этажей, *строительство* подземных гаражей и т.д.), является реконструкцией объекта недвижимости. Порядок проведения реконструкции, приемки объекта в эксплуатацию после произведенной реконструкции регулируется нормами Градостроительного кодекса РФ, правовыми актами органов исполнительной власти Российской Федерации, Московской области.

1. Реконструкция **здания** (**сооружения**) завершена.

Для государственной регистрации прав на законченный реконструкцией объект недвижимости представляются:

- постановление (приказ, распоряжение) соответствующего исполнительного органа государственной власти либо местного самоуправления, утверждающее акт приемочной комиссии;
- акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного реконструкцией объекта (при наличии).

Для регистрации права собственности лица, осуществившего реконструкцию, дополнительно представляются документы, подтверждающие права на объект недвижимости до его реконструкции (в случае когда права лица, осуществившего реконструкцию, не были ранее зарегистрированы в установленном законом порядке).

2. При необходимости совершения сделки с объектом, находящимся в стадии реконструкции, для регистрации права представляется разрешение на реконструкцию, изданное в форме акта соответствующего исполнительного органа государственной власти либо местного самоуправления (постановление, распоряжение). В случае, когда права лица, осуществившего реконструкцию, не были ранее зарегистрированы в установленном законом порядке, дополнительно представляются документы, подтверждающие права на объект недвижимости до его реконструкции. При этом документ технического учета (технический паспорт), выданный соответствующим БТИ, должен содержать отметку, что данный объект (после реконструкции) в эксплуатацию не принят либо находится в стадии реконструкции.

При описании в Едином государственном реестре прав объекта, находящегося в стадии реконструкции, термин "объект, не завершённый **строительством**" не применять, в связи с чем при государственной регистрации прав на такой объект следует использовать иной термин - "здание (сооружение) в стадии реконструкции".

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

3. Наличие в техническом паспорте БТИ отметки "на реконструкцию разрешение не предъявлено" либо "на возведение пристройки лит.... разрешение не предъявлено" и отсутствие документов, указанных в пунктах 1 и 2, подтверждающих осуществление реконструкции объекта в соответствии с установленными требованиями, служат основанием для отказа в государственной регистрации права на такой объект, т.к. он создан без получения на это необходимых разрешений (п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ) и является самовольной постройкой.

II. Изменение технических характеристик объекта недвижимости, не связанных с изменением его внешнего облика и не выходящих за габариты объекта, права на который зарегистрированы (например, изменение площади квартиры в результате перемещения, сноса, возведения дополнительных перегородок и т.п.), является перепланировкой.

До принятия нормативного акта соответствующего органа государственной власти Российской Федерации либо Московской области согласование (выдача разрешения, приемка) перепланировки объекта недвижимости производится в порядке, установленном нормативным актом органа местного самоуправления. Документы, подтверждающие осуществление санкционированной перепланировки, издаются в форме (решение межведомственной комиссии, решение, постановление соответствующего органа местного самоуправления и т.п.), предусмотренной указанным порядком.

Рекомендации, изложенные в настоящем информационном письме, следует применять только в целях государственной регистрации.

Председатель
Московской областной
регистрационной палаты
В.В. Огородников

Начальник ГУП
"Московское областное бюро
технической инвентаризации"
Н.Н. Зеленкова
от 22 марта 2002 г. N Д-191

Начальник Главного
управления Государственного
архитектурно - строительного
надзора Московской области
Н.В. Чернов

