

Осторожно! Объект самовольного строительства.

При обращении в Росреестр за регистрацией права на объекты жилого назначения, в частности на жилые дома, заявители сталкиваются с проблемой отсутствия правоустанавливающих документов на объекты самовольного строительства.

Данная проблема вызвана тем, что многие граждане, проживающие в жилых домах (квартирах), желая улучшить свои жилищные условия, проводят реконструкцию жилого помещения, в котором они проживают.

Порядок реконструкции, перепланировки и переустройства жилых помещений (к ним относятся жилые дома, квартиры и комнаты) урегулирован жилищным законодательством, подробно расписан в главе 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищного кодекса) и ст. 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее Градостроительного кодекса). В частности, реконструкция, переустройство или перепланировка жилого помещения проводится по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им акта и ее окончание подтверждается приемочной комиссией (ст. 26, 28 Жилищного кодекса и ст. 51, 55 Градостроительного кодекса).

Однако, многие указанный порядок игнорируют, проводят самовольную реконструкцию или перепланировку объекта капитального строительства.

Вместе с тем, действующим законодательством (ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) предусмотрено, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, оно не вправе распоряжаться данной постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Правоустанавливающие документы на такой объект недвижимого имущества отсутствуют.

Однако при обращении в регистрирующий орган многие об этом забывают. Особенно это актуально для владельцев жилых домов.

Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) предусмотрено, что не допускается осуществление государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом «О кадастре недвижимости».

В связи с чем заявитель перед обращением за государственной регистрацией прав на недвижимое имущество или совершение с объектом недвижимого имущества сделки должен убедиться, стоит ли на кадастровом учете принадлежащий ему объект и какие технические характеристики он имеет, имеются ли правоустанавливающие документы на объект площадью, указанной в кадастровом паспорте.

Управление Росреестра не требует у правообладателя при предоставлении документов на государственную регистрацию кадастровый паспорт, однако он запрашивается регистратором в порядке внутриведомственного взаимодействия.

Типична ситуация, когда документы на государственную регистрацию права уже поданы, а на кадастровом учете стоит объект капитального строительства, который самовольно реконструирован (например, появились новые пристройки к жилому дому и произошло увеличение общей площади здания), а документов, подтверждающих право собственности на здание после реконструкции, на государственную регистрацию не предоставлено.

Данная ситуация влечет за собой приостановление государственной регистрации, а в случае не предоставления правоустанавливающих документов - отказ в ее проведении.

Ситуация осложняется, когда на жилой дом зарегистрировано право общей долевой собственности и один из собственников самовольно произвел реконструкцию жилого дома.

В соответствии с п.3 ст. 245 Гражданского кодекса участник долевой собственности, осуществивший за свой счет неотделимые улучшения общего имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество, в связи с чем на государственную регистрацию, помимо акта ввода жилого дома после реконструкции (либо решения суда о признании права на реконструированное жилое помещение), он должен предоставить и соглашение о перераспределении долей между всеми собственниками. А так как в соответствии со ст.ст. 131, 219 Гражданского кодекса право собственности на здание, строение, сооружение возникает с момента государственной регистрации, то распорядиться этим недвижимым имуществом он может только после ее проведения.

Поэтому перед покупкой или продажей объекта недвижимого имущества необходимо выяснить, какой объект стоит на кадастровом учете и имеются ли на него правоустанавливающие документы.

Н.Б. Шафигуллина, начальник отдела регистрации прав
на объекты недвижимости жилого назначения
Управления Росреестра по Алтайскому краю