

## **ЗЕМЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА САМОВОЛЬНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ НА ПРИМЕРЕ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

*Дарья Васильевна Пархоменко*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 10, к.т.н., доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (913)900-19-50, e-mail: dara8@inbox.ru

Самовольное строительство, в том числе самовольная реконструкция, является частым нарушением строительных и землеустроительных норм в регулировании малоэтажной жилой застройки в Российской Федерации. Придание статуса законности такого рода строениям возможно только в судебном порядке, что всегда сопровождается судебной землеустроительной (кадастровой) экспертизой. В то же время в настоящее время отсутствуют требования к ее проведению. Автор также наблюдает тенденцию отсутствия единого подхода к измерениям, к государственному кадастровому учету и к жизненному циклу самовольно реконструированного здания. В настоящей статье на примере анализа соблюдения расстояний от вновь возведенных в процессе (самовольной) реконструкции стен или иных элементов объекта строительства до границ земельного участка и до соседних строений впервые систематизируется подход к судебной землеустроительной экспертизе этого вида.

**Ключевые слова:** земельные споры, судебная землеустроительная экспертиза, заключение эксперта, кадастровый учет

## **LAND EXPERTISE OF AUTHORIZED RECONSTRUCTION ON THE EXAMPLE OF A RESIDENTIAL BUILDING**

*Daria V. Parkhomenko*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10 Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, senior lecturer in legal and social sciences, tel. (913) 900-19-50, e-mail: dara8@inbox.ru

Unauthorized construction, including unauthorized reconstruction, is a frequent violation of building and land management norms in the regulation of low-rise residential development in the Russian Federation. Giving the status of legality to such buildings is possible only in court, which is always accompanied by a judicial land management (cadastral) examination. At the same time, there are currently no requirements for its implementation. The author also observes a tendency for a lack of a unified approach to measurements, to state cadastral registration and to the life cycle of an unauthorizedly reconstructed building. In this article, using the example of the analysis of compliance with the distances from newly erected walls or other elements of the construction object in the process of (unauthorized) reconstruction to the boundaries of the land plot and to neighboring buildings, for the first time, an approach to the forensic land management examination of this type is systematized.

**Keywords:** construction and technical expertise, forensic examination, expert opinion, cadastral registration

### *Введение*

Реконструкция объекта малоэтажного строительства – жилого дома является фактически новым этапом жизненного цикла малоэтажного жилого дома. В настоящей статье автором раскрываются особенности различных подходов в учетно-регистрационных действиях к реконструкции, которая влечет различный

взгляд судебного эксперта на требования, применяемые для осуществления исследования самовольной реконструкции.

Цель настоящей статьи состоит в анализе исследования экспертом вопроса соблюдения расстояний от вновь возведенных в процессе (самовольной) реконструкции стен или иных элементов объекта строительства до границ земельного участка и до соседних строений в процессе судебной землеустроительной (кадастровой) экспертизы.

Задачами выступает рассмотрение самовольной реконструкции через призму возникновения нового этапа жизненного цикла объекта капитального строительства (жилого дома) и через призму учета изменений, то есть продолжения жизненного цикла.

### *Методы и материалы*

В государственном кадастровом учете нет единого подхода к реконструкции. Она может восприниматься как образование объекта капитального строительства из ранее существовавшего (рис. 1) или рассматриваться как изменение существующего объекта капитального строительства (рис. 2).



Рис.1. Роль реконструкции в жизненном цикле через призму самостоятельного этапа (витка) развития

В частности, в Новосибирской области при осуществлении учетно-регистрационных действий с 2020 года принято считать, что реконструкция – это изменение объекта, а не образование нового, за исключением случаев [1]:

- если в результате реконструкции объекта недвижимости образован новый объект недвижимости;
- если в связи с изменением вида объекта недвижимости;
- реконструкции многоквартирного дома;
- реконструкции нежилого здания с расположенными в нем помещениями [2, 3];
- строительства и ввода в эксплуатацию объектов посекционно (этапами).

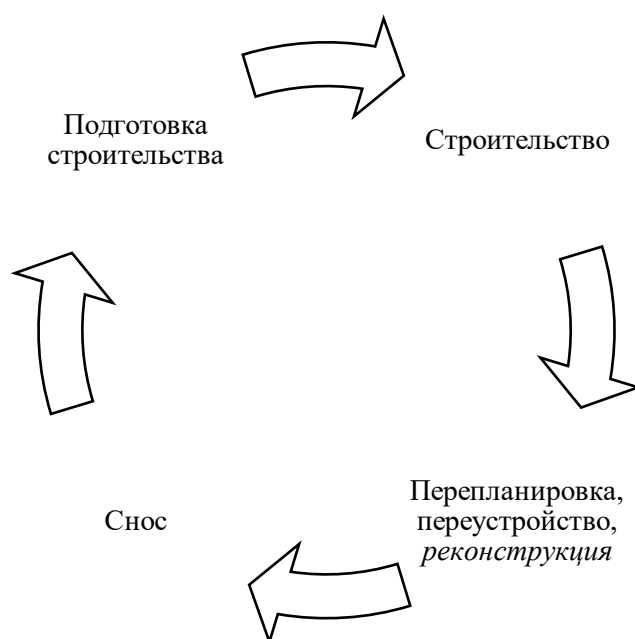


Рис. 2. Роль реконструкции в жизненном цикле через призму последовательного этапа (витка) развития

### ***Результаты***

В то же время в зависимости от того, как воспринимается реконструкция, меняется подход к экспертизе самовольной реконструкции жилого дома. Следует последовательно рассмотреть различия.

Несоблюдение расстояний от вновь возведенных в процессе реконструкции стен или иных элементов объекта строительства до границ земельного участка и до соседних строений является одним из факторов, который должен подвергаться анализу эксперта при анализе соответствия самовольно реконструированного объекта кадастровым и градостроительным нормам и правилам. Анализу подлежат два основных направления:

- а) требования к контуру*

Требования к расстояниям до границ земельного участка устанавливаются в отношении малоэтажного строительства, как правило, в размере 3 м, хотя эта величина может колебаться от 1 до 5 в зависимости от требований Правил землепользования и застройки. Они устанавливаются для соблюдения противопожарной, санитарно-бытовой и социальной (удаленность от доступных мест скопления людей) безопасности.

Эти нормативы берут свое начало в строительных нормах и правилах по планировке и застройке городских и сельских поселений [4], регулярно актуализируемых исполнительными органами власти в сфере строительства. И расстояние в них изменяется от стен дома. В Правилах землепользования и застройки, как правило, предусмотрена формулировка «от объекта капитального строительства до земельного участка», что создает проблемы в интерпретации контура, от которого необходимо производить измерения до границы земельного участка.

Так, для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) с 2015 года указываются координаты контура здания [5], сам контур фиксируется на чертеже, входящим в состав технического плана. На этом чертеже фиксируются контуры наружных капитальных стен здания, стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен или частично (п. 10, 51, п.4 Приложения Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» [6]). При этом фиксируются и надземные и подземные элементы (рис. 3).

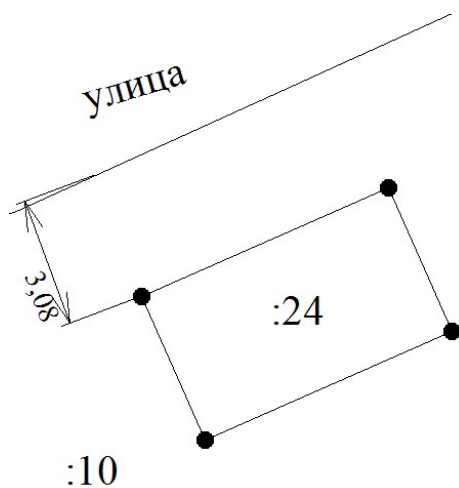


Рис. 3.1. Координирование жилого дома с балконом до 2015 года

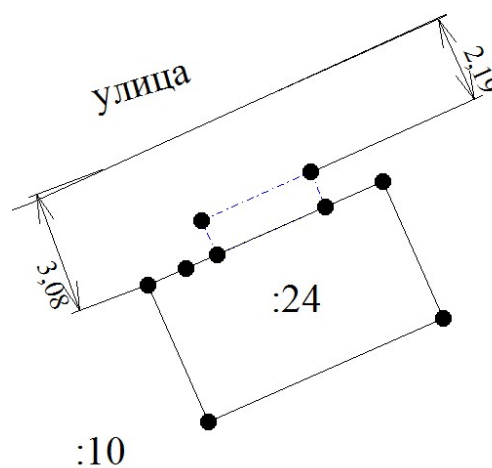


Рис. 3.2. Координирование жилого дома с балконом с 2015 года

### Условные обозначения

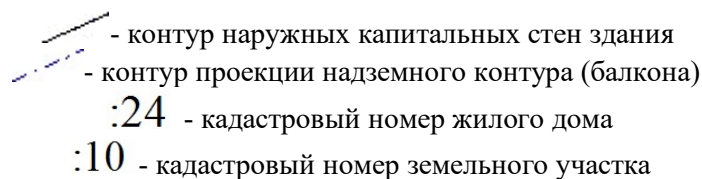


Рис.3. Различия подходов к определению расстояния до контура здания

То есть, исходя из подхода к контуру здания, определяемого для целей государственного кадастрового учета, необходимо производить вычисления от контуров стен пристроек, крылец, ступеней, а также проекций надземных и конструктивных элементов здания.

То же прослеживается в подходе к разрешительной документации: в уведомлениях при планировании и завершении строительства (ст. 51.1, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации [7]) указывается площадь застройки, то есть проекция строения на земельный участок, или иначе контур возводимого объекта [8].

В результате, во-первых, изменился смысл отступов: они приобрели еще и значение обозначения здания как единой системы. Так, например, при сносе здания, значение имеют не только наружные стены, но и подземные и надземные элементы, пристройки. Для проектирования сноса конструкции планируется организация площадки для этого действия, и противопожарные отступы должны соблюдаться для обеспечения безопасности этого направления. Во-вторых, такое различие в подходах несоответствие значительно влияет на выводы, получаемые экспертом в результате исследования [9].

В настоящее время, исходя из действующего законодательства, верным является именно учетно-регистрационный подход к контуру здания.

В то же время, и здесь можно выделить различия. Так, если здание сконструировано и построено до 2015 года, когда координирование контура осуществлялось по наружным стенам, то собственник мог проектировать свой объект, исходя из требований тех лет. Так, практика Росреестра по Новосибирской области указывает на необходимость указания при реконструкции годом постройки жилого дома не год завершения реконструкции, а года завершения строительства здания впервые. То есть о завершении строительства в целях государственного учета и регистрации считается тот год, когда здание фактически построили впервые.

Например, жилой дом построен в 2000 году, а самовольно реконструирован в 2020 году. Если его реконструкция считается созданием нового объекта, то в декларации собственника годом возведения постройки должен считаться год завершения реконструкции – 2020 год (то есть строительства нового контура – нового здания). Если же реконструкция считается изменением существующего здания, то датой строительства считается 2000 год.

И, как следствие, в первом случае отсчет должен вестись от контура здания, а во втором – от стен (закон не имеет обратной силы).

*б) требования к «старым» стенам.*

Речь идет о реконструкции, которая затрагивает контур здания, но при котором некоторые стены сохраняются в неизменном состоянии.

Например, возведенный и принятый к учету жилой дом, право собственности на который зарегистрировано в 2000 году, не имеет достаточных расстояний от границы земельного участка и (или) от соседних зданий. Проведенная реконструкция не затрагивает те стены (или подземный или надземный элемент), отступы от которых не соответствуют нормативам.

В зависимости от того, расценивает ли эксперт реконструкцию как создание нового объекта или изменение старого, такое несоответствие принимается или не принимается во внимание.

Так, если речь идет об изменении объекта, правовой статус которого уже считается законным (дом стоит на кадастровом учете, права на него зарегистрированы), то «старые» элементы должны соответствовать нормам ранее действовавшего в отношении них законодательства. Если же объект в целом считается вновь возведенным, то он в целом должен соответствовать требованиям к нему на день проведения исследования в отношении самовольной постройки.

Таким образом, различие подхода к реконструкции меняет способ измерения расстояния (отступа) до границ земельного участка и до соседних строений (таблица 1).

*Таблица 1*

Различие подхода к реконструкции и способ изменения контура жилого дома

Учет отступов до границ земельного участка и до соседних строений	Учет образования здания	Учет изменения здания
Измерение границ контура	По контуру стен пристроек, крылец, ступеней, а также проекций надземных и конструктивных элементов здания	От стен здания
Измерение от «старых» стен		От вновь возведенных стен, пристроек и контуров

Таким образом, подход учетно-регистрационного органа к реконструкции жилого дома кардинально меняет выводы эксперта о соответствии самовольно реконструированного жилого дома действующим в сфере кадастра нормам и правилам.

### ***Обсуждение***

У автора имеются предложения и последующие направления работы по обозначенной тематике. В контексте реконструкции жилого дома также следует осуществить:

– анализ капитальной застройки на земельном участке, на котором расположено здание;

- анализ соседской застройки на смежных земельных участках;
- анализ плотности застройки;
- анализ попадания в зоны с особыми условиями использования территории;
- анализ попадания в несколько территориальных зон (размещение на нескольких земельных участках).

### *Заключение*

В качестве заключения следует отметить, что подход в учетно-регистрационных действиях к реконструкции как к созданию или изменению здания определяет судьбу этого объекта по ряду последствий: по гражданско-правовым, по административным, по налоговым. Для эксперта этот подход тоже является определяющим. В широком смысле разница подходов задает этап жизненного цикла здания, что в философском смысле определяет бытие этого объекта. В узком смысле разница подходов меняет требования, предъявляемые экспертом к исследованию объекта: от способа измерения расстояний до применяемых нормативно-правовых актов.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Письмо Управления Росреестра по Новосибирской области «О государственном кадастровом учете реконструированных объектов недвижимости» от 30.09.2020 г. №01-01-26-379/20@
2. Малиновский, М. А. К вопросу применения Вm-технологии при разработке проекта реконструкции и планировки территории образовательного учреждения [Текст] / Т.В.Иванова - ГЕО-Сибирь-2020. Т. 7. – Новосибирск: СГУГиТ, 2020. – С. 83-88.
3. Плахова, Е.С. Технологические особенности осуществления кадастровых работ в отношении линейных объектов [Текст] /Е.С. Плахова, Н.С. Тадюков, Н.О. Митрофанова, // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2019. XV Междунар. науч. конгр. : . Междунар. науч.-технолог. конф. студентов и молодых ученых «Молодежь. Инновации. Технологии»: сб. материалов в 9 т. (Новосибирск, 24–26 апреля 2019 г.). – Новосибирск: СГУГиТ, 2019. Т. 7. □ С. 260–269
4. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержден постановлением Государственного строительного комитета СССР от 16 мая 1989 г. № 78
5. Аврунев, Е. И. Использование активных базовых станций при выполнении кадастровых работ в отношении объектов недвижимости [Текст] / Е.И. Аврунев – Вестник СГУГиТ Т. 24, № 1, С. 135-145
6. Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений: Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 953. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16. // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.
8. Приказ Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.
9. Kustysheva, I. N. Actual problems of land monitoring in the Russian Federation [Text]/ I. N. Kustysheva, L. N. Skipin, V. S. Petukhova, A. V. Dubrovsky, O. I. Malygina // Espacios, vol. 39 (№16), 2018. – Режим доступа: <http://www.revistaespacios.com/a18v39n16/18391635.html#iden>

© Д. В. Пархоменко, 2021