**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**

**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР) ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**



О требованиях к перепланировке и реконструкции

нежилого помещения

**30 июля 2019 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области заслушали отчет «О практике внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), связанных с перепланировкой нежилых зданий и помещений».**

Отчет на указанную тему предоставила начальник отдела регистрации прав на объекты недвижимости нежилого назначения Управления Росреестра по Челябинской области **Ольга Юрченко**. Проведя сопоставление нормативно-правовых документов, регулирующих данную сферу, она, основываясь на позиции Минстроя России, подробно остановилась на ряде требований, которые необходимо знать заявителям при осуществлении реконструкции (перепланировки) нежилых помещений в нежилых зданиях и сооружениях.

Так, регистраторам для принятия решения необходимо четко понимать, что выполненные работы не требуют получения разрешения на строительство и дальнейшего получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В связи с этим правообладателям рекомендуется включать в состав технического плана заключение специалиста по организации инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования либо специалиста по организации строительства, которые должны являться членами соответствующих саморегулируемых организаций (СРО) и состоять в национальном реестре специалистов.

Заключение члена СРО должно содержать информацию о конкретных видах выполненных работ, позволяющую отнести проведенную реконструкцию («перепланировку») в нежилом здании к числу работ, не затрагивающих характеристики надежности и безопасности такого здания в целом и (или) его частей, либо к капитальному ремонту. Регистраторами при проведении правовой экспертизы проверяется наличие в технических заключениях следующих сведений:

- о несущих частях здания (стены, колонны и т.п.);

- о характере монтируемых/демонтируемых перегородок между помещениями (несущие/ненесущие);

- о характере перегородок (стен), 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;

- о влиянии выполненных работ по монтажу/демонтажу на несущие конструктивные элементы здания, а также сведения о надежности и безопасности в целом здания в результате выполненных строительно-монтажных работ;

- 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.

Вместе с тем, если площадь нежилого здания (помещения в нем) увеличилась за счет появления дополнительного перекрытия, то такое изменение площади объекта относится к реконструкции и требует выдачи соответствующего разрешения до начала работ, а при регистрации изменений в сведениях ЕГРН – разрешения на ввод в эксплуатацию.

*Аргаяшский отдел Управления Росреестра*

*по Челябинской области*

 *E-m:* *pressafrs74@chel.surnet.ru*

[*https://vk.com/rosreestr\_chel*](https://vk.com/rosreestr_chel)