**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**

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



21.10.2020

Как узаконить перепланировку в квартире?

У южноуральцев нередко возникают вопросы о возможности внесения изменений в имеющуюся планировку квартиры. Зачастую спрашивают об этом именно специалистов Управления Росреестра по Челябинской области. Пояснения по этой интересующей многих челябинцев теме дает главный специалист-эксперт отдела государственной регистрации прав на объекты недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Челябинской области **Ольга Викторовна Фадеева**. Представляем читателям подборку вопросов – ответов.

1. **Я хочу произвести в своей квартире перепланировку. С чего мне начать?**

В первую очередь хотелось бы разграничить два понятия. Так что же такое перепланировка и что такое переустройство жилого помещения по действующему законодательству?

Перепланировка квартиры -это изменение её конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. В частности, это перенос и разборка межкомнатных перегородок (ст. 25 ЖК РФ).

[Переустройство](consultantplus://offline/ref=6BCB574494DA27BB165F8C7964AF8C54BA55CA60FA2D419348F91EE04532C2B899E9ED5EE085BCCD8FB706C190381B4D73D22C3BF0A925KBWDM) жилья представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический [паспорт](consultantplus://offline/ref=6BCB574494DA27BB165F8C7964AF8C54B956CC6EFB2D419348F91EE04532C2B899E9ED5EE186BFC48FB706C190381B4D73D22C3BF0A925KBWDM) помещения в многоквартирном доме.

*Управление Росреестра по Челябинской области считает необходимым сразу пояснить,* что правильно будет, если собственник сначала согласует перепланировку, а только потом ее произведет, а не наоборот.

1. **Что же не является перепланировкой, а что необходимо согласовывать?**

Не требует согласований обычный ремонт квартиры без изменений конфигурации помещений: замена встроенной кухни, переклейка обоев. Можно заменить двери, окна, закрыть коммуникации гипсокартонными коробами, демонтировать встроенную мебель.

При этом монтаж/демонтаж перегородок, разделение санузла, объединение комнаты с коридором или его частью, объединение туалета и ванной, в том числе с «захватом» части коридора или кухни, монтаж/демонтаж дверного проема – все эти работы требуют согласования с органами местного самоуправления.

1. **Какие же действия мне как собственнику квартиры необходимо предпринять для того, чтобы узаконить изменения в планировке квартиры?**

Для этого необходимо обратиться в регистрирующий орган с заявлением о проведении кадастрового учета изменений в отношении квартиры. Однако в Управление Росреестра зачастую поступают неполные пакеты документов, поэтому рекомендуем заявителям придерживаться следующего алгоритма.

**Шаг 1. Подготовьте проект перепланировки квартиры**

Заключите договор подряда на подготовку проекта перепланировки с организацией или индивидуальным предпринимателем, являющимися членами соответствующей саморегулируемой организации (СРО). В проекте указывается квартира в текущем состоянии и в планируемом виде.

**Шаг 2. Обратитесь в уполномоченный орган с заявлением о перепланировке и необходимыми документами**

Перепланировку квартиры нужно согласовать с органом местного самоуправления. В г. Челябинске эту функцию выполняет Управление градостроительных разрешений (ул. Воровского, 2), в соответствии с утвержденным Администрацией города Челябинска Административным регламентом.

Для этого **собственник** должен обратиться в орган, осуществляющий согласование перепланировки, по месту нахождения квартиры непосредственно либо через МФЦ и представить определенный комплект документов: заявление, проект, правоустанавливающие документы и т.д. в зависимости от ситуации.

**Шаг 3. Получите разрешение на перепланировку**

В течение 40 дней с момента получения всех необходимых документов орган, осуществляющий согласование перепланировки, должен принять решение о согласовании такой перепланировки либо об отказе. Если заявление подано через МФЦ, срок принятия документов исчисляется со дня их передачи МФЦ в орган, осуществляющий согласование перепланировки ([ч. 4 ст. 26](consultantplus://offline/ref=0273FB7FA006C823FC9F268EF794195CE2A3AB560AF5E037401599318B9BA6B920814207FA22C32065CFE3FA7D89A6E24F12F9A711YBx2M) ЖК РФ). Решение о согласовании перепланировки является основанием для начала проведения соответствующих работ.

**Шаг 4. Проведите перепланировку и зарегистрируйте ее в установленном законом порядке**

Проведите перепланировку квартиры в соответствии с проектом перепланировки и полученным решением о её согласовании. Завершение перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, выданным Управлением градостроительных разрешений городской администрации.

Только после этого можно обратиться в Управление Росреестра с заявлением о проведении кадастрового учета изменений в отношении переустроенной квартиры. К заявлению необходимо приложить технический план, подготовленный кадастровым инженером на основании уже имеющихся проекта перепланировки и акта приемочной комиссии.

Пошлина за данное учетно-регистрационное действие не взимается.

В случае если по каким-либо причинам орган местного самоуправления примет решение об отказе в согласовании выполненных работ по перепланировке помещения, такие работы могут быть узаконены только в судебном порядке. Для этого собственнику необходимо обратиться в суд с иском о сохранении жилого помещения в перепланированном виде. Техплан подготавливается на основании решения суда.

**И еще одно важное замечание**: если квартира находится в ипотеке, то для осуществления перепланировки обязательно необходимо согласие банка.

1. **Какую перепланировку нельзя узаконить? Есть ли случаи, когда перепланировка не допускается?**

Не допускается перепланировка квартир, которая приводит к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, которая приводит к ухудшению условий эксплуатации всего многоквартирного дома и проживания граждан в нем.

Например, на практике нередки случаи:

- присоединения балконов и лоджий к площади квартир, а также возведения новых балконов и лоджий,

- увеличения площади балконных плит,

- ликвидации, уменьшения сечения каналов естественной вентиляции, демонтажа вентиляционных коробов,

- переноса радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения и (или) центрального отопления, на лоджии и балконы,

- переноса сантехнического оборудования и расположения помещений кухонь и санузлов над жилыми помещениями.

Такие перепланировки нельзя узаконить, об этом свидетельствует и сложившаяся судебная практика. Более того, лицо, осуществившее самовольную перепланировку и переустройство, несет серьезную ответственность, от приведения квартиры в надлежащий вид (произвести работы по возврату к исходной планировке) вплоть до потери права собственности на свое жилое помещение.

1. **На что следует обращать внимание покупателям при покупке квартиры?**

При приобретении квартиры Управление Росреестра всегда рекомендует заказывать актуальную выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В некоторых случаях (в зависимости от того, когда объект был поставлен на кадастровый учет) выписка может помочь заявителю установить факт произведенной перепланировки путем сопоставления графического изображения объекта с фактическим состоянием квартиры при её личном осмотре. Также о произведенной перепланировке может свидетельствовать специальная графа «ПРИМЕЧАНИЕ» в полученной выписке.

(!) В случае, если неузаконенная перепланировка будет выявлена при проведении правовой экспертизы документов, представленных сторонами сделки, то государственная регистрация права будет приостановлена на срок до трех месяцев, а по инициативе сторон – до шести месяцев. За это время у собственника квартиры есть возможность получить документы, подтверждающие правомерность перепланировки, в том числе и в судебном порядке, и представить их в Управление Росреестра.

*По материалам пресс-службы Аргаяшский отдел Управления Росреестра по Челябинской области*