



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 жилья представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический **паспорт** 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.

2. 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.

3. 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 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.

4. 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.

5. 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 незаконная 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
Управления Росреестра
по Челябинской области*