



Новый закон о перепланировках помещений

1 апреля 2024 года вступят в силу поправки в Жилищный кодекс, усовершенствующие процедуру перепланировки помещений. Начальник Катав-Ивановского отдела Управления Росреестра по Челябинской области Юлия Волкова отвечает на самые популярные вопросы по данной теме. Читайте и будьте в курсе актуальных изменений законодательства!

Какие новые требования для перепланировки появились с 1 апреля?

1 апреля 2024 вступают в силу изменения, внесенные в Жилищный кодекс РФ и Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Они уточняют понятие перепланировки, момент ее окончания, а также более детально регулируют взаимодействие между органами местного самоуправления, которые приняли решение о перепланировке или переводе из жилого помещения в нежилое и наоборот, с органами регистрации прав по обмену сведениями и документами для внесения в ЕГРН информации о перепланировке и переводе помещений.

В целом же порядок перепланировки жилых помещений не сильно изменился. Как и прежде, перед началом перепланировки следует обратиться в ОМС с необходимыми документами, среди которых должен быть проект перепланировки, и получить от ОМС решение о согласовании такой перепланировки.

После завершения работ собственник жилого помещения должен направить в ОМС уведомление о завершении работ с приложением технического плана помещения. Необходимость предоставления совместно с уведомлением технического плана – одно из нововведений.

В свою очередь, ОМС в течение 30 дней со дня получения уведомления и технического плана, а в случае образования, в результате перепланировки новых помещений и сведений об уплате государственной пошлины (должны быть указаны в уведомлении), утверждает акт приемочной комиссии. Указанный акт с приложением технического плана ОМС в течение 5 рабочих дней должен направить в орган регистрации прав для внесения сведений о перепланировке в ЕГРН. Датой завершения перепланировки будет день внесения сведений в ЕГРН. До 01.04.2024 такой датой считался день утверждения акта приемочной комиссии.

Новшеством также является установление обязанности ОМС обращаться в орган регистрации за внесением сведений в ЕГРН.

Какие изменения в квартире считаются реконструкцией, а что перепланировкой?

Для ответа на данный вопрос, в первую очередь, необходимо понимать, какие объекты могут быть реконструированы в соответствии с Градостроительным кодексом РФ. Реконструкция возможна в отношении объектов капитального строительства, к которым относятся здания, строения, сооружения. В отношении квартир, расположенных в многоквартирных домах, закон предусматривает возможность осуществления перепланировок.

И если до изменений суть перепланировки по ЖК РФ сводилась к изменению конфигурации помещения в многоквартирном доме, то с 01.04.2024 под перепланировкой будут пониматься действия по изменению границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения).

Когда нужно узаконивать перепланировку?

Перепланировку помещения в многоквартирном доме необходимо согласовывать с ОМС во всех случаях. За самовольную перепланировку предусмотрена административная ответственность. Кроме того, собственник самовольно перепланированного помещения обязан в разумный срок привести такое помещение в прежнее состояние. А если он этого не сделает, то ЖК РФ предусматривает продажу помещения с публичных торгов.

Самовольно перепланированное помещение может быть сохранено по решению суда, если при этом не будут нарушены права и законные интересы граждан, либо если это не будет создавать угрозу их жизни или здоровью.

Сведения о перепланировке помещений вносятся в ЕГРН только при наличии акта приемочной комиссии или решения суда, технического плана.

Как южноуральцы обращаются в Росреестр, чтобы узаконить перепланировку?

До 01.04.2024 за внесением в ЕГРН сведений о выполненной перепланировке собственники помещений должны были обращаться самостоятельно. После вступления в силу изменений за них это будут делать ОМС, принявшие решение о согласовании такой перепланировки.

Как показывает практика, не все собственники, получившие акты приемочной комиссии, обращаются в орган регистрации с соответствующими заявлениями. В этой связи внесенные изменения представляются очень актуальными и востребованными.

*Материал подготовлен пресс-службой
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области*