

В России закон уточнил порядок перепланировки квартиры

Специалисты Росреестра и Роскадастра рассказали, как её узаконить

С 1 апреля вступает в силу закон, который уточнил и расширил понятие «перепланировка» в многоквартирных домах. Документ вносит поправки в Жилищный кодекс и в федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Эксперты ведомства разъяснили, как будут работать правила оформления перепланировки, а также какой порядок установлен для её согласования.

Нововведения касаются не только оформления перепланировок в многоквартирных домах, но и назначения помещений – перевода жилых в категорию нежилых и наоборот, а также регистрации изменений характеристик обновлённого объекта недвижимости и обязательного внесения сведений о них в Единый госреестр недвижимости. Уточнение законом понятия «перепланировка» добавляет прозрачности в процесс и исключает лишние административные барьеры, а также защищает собственников от незаконных действий в обновлении своего жилья.

«Перепланировкой с 1 апреля будет признаваться любое изменение в конфигурации квартиры в отношении её границ и площади. Также к перепланировке закон отнёс образование новых помещений внутри объекта недвижимости для создания дополнительных комнат или помещений путём раздела, объединения или переоборудования. Все изменения, как и прежде, должны быть отражены в техническом плане», – рассказывает **руководитель Управления Росреестра по Новгородской области Светлана Луговцова.**

Если владелец квартиры решил, например, передвинуть стену, добавить окно или увеличить проём для установки двустворчатых дверей – это перепланировка, связанная с изменением границ и площади. В случае, когда собственник выделил в своей квартире уголок под гардеробную – перепланировка, в ходе которой образовалось новое помещение. Во всех подобных ситуациях нужно внести изменения в техплан объекта недвижимого имущества и пройти процедуру согласования перепланировки, установленную законом с 1 апреля.

Первый из них – подготовка документов. В их перечень помимо заявления входят правоустанавливающие документы на помещение, проект перепланировки, согласие всех совершеннолетних членов семьи (оно может быть составлено в простой письменной форме). А также протокол общего собрания всех соседей-собственников об их согласии на перепланировку, если она невозможна без присоединения к помещению части общего имущества в многоквартирном доме. Для недвижимости, которая является объектом культурного наследия, потребуется получить заключение о допустимости проведения перепланировки от органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры.

«После того, как пакет документов готов, заявителю необходимо обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления. После рассмотрения представители власти принимают решение о согласовании перепланировки или об отказе: теперь в течение 30 дней. Новый закон чётко определил этот срок, – поясняет директор филиала ППК «Роскадастр» по Новгородской области Елена Милягина. – Если по согласованию дан отказ, гражданин может обжаловать его в судебном порядке. В случае, когда вопрос решён положительно, то разрешительный документ должен быть направлен заявителю в течение трёх дней».

По окончании ремонта собственник снова должен обратиться в орган местного самоуправления и предъявить технический план, содержащий информацию о совершённых изменениях в ходе перепланировки и предварительно заказанный у профильных специалистов (в Роскадастре или у иных кадастровых инженеров). Для проверки результата работ на соблюдение требований представители местной власти формируют приёмочную комиссию.

*«Если всё соответствует правилам, собственнику выдаётся акт о завершении перепланировки. Также с 1 апреля в обязанностях сотрудников муниципалитетов – направление в пятидневный срок с даты утверждения акта всей необходимой документации в наше ведомство, в единую систему Росреестра, – уточняет **заместитель директора филиала ППК «Роскадастр» по Новгородской области Светлана Ханьгина.** – Раньше заявителям это приходилось делать самостоятельно. Отмечу, что по установленному порядку с 1 апреля перепланировка признаётся законной именно с момента внесения сведений о ней в Единый госреестр недвижимости».*

Владельцам квартир в многоэтажках, кто планирует или уже сделал перепланировку, важно руководствоваться действующими правилами по её оформлению. Иначе собственник не только не сможет законно распоряжаться своим имуществом (продать его, сдать в аренду, взять ипотеку под залог старой квартиры), но и столкнётся со штрафными санкциями. С 1 апреля закон ощутимо ужесточил наказание для нарушителей. Физические лица будут наказаны на сумму от двух до двух с половиной тысяч рублей, юрлица – от 40 до 50 тысяч.

К тому же если собственник сделал перепланировку незаконно и наотрез отказывается провести её регистрацию в соответствии с законом, его могут заставить вернуть своему жилью первоначальный вид. В случае несогласия, уполномоченный орган власти вправе для решения вопроса обращаться в суд.