

**Кадастровая палата по Краснодарскому краю разъясняет процедуру
по перепланировке квартир и нежилых помещений в
многоквартирном доме**

Кадастровая палата по Краснодарскому краю подготовила пошаговую инструкцию для собственников помещений в многоквартирном доме

Перед тем как провести перепланировку в квартире необходимо получить одобрение от органа местного самоуправления по месту нахождения помещения, но прежде провести собрание и согласовать переустройство со всеми владельцами жилого дома.

С перепланировкой и переустройством (переоборудованием), сталкиваются рано или поздно многие правообладатели как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Перепланировка и переоборудование помещения – это внесение существенных изменений в его конструкцию. На это существует ряд запретов и ограничений. В случае их нарушения гражданин может не только получить штраф с обязательством вернуть жилое помещение в первоначальное состояние, но и лишиться жилья – правда, это уже крайняя мера воздействия на собственника.

Переустройство (переоборудование) помещения в многоквартирном доме – это установка (возведение), замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, например, установка

бытовых электроплит, взамен газовых плит, перенос ванны, мойки, умывальника, унитаза, газовых приборов и прочее.

А перепланировка помещения – это изменение его конфигурации, например, снос или возведение внутренних стен, создание арки между комнатами (соединение помещений), остекление балкона, лоджии.

То есть при переустройстве все комнаты остаются в старых границах, а при перепланировке – изменяются.

Процесс перепланировки, переустройства состоит из ряда этапов.

«Вначале нужно разработать проект, который должен соответствовать требованиям законодательства. Проект переустройства дополнительно следует согласовать с профильными организациями. Например, для изменения установки газового обогревателя или установки нового газового оборудования необходимы проект газоснабжения квартиры, дома, получение технических условий по присоединению к сетям, согласование с организацией, уполномоченной обслуживать и обследовать дымоходы. А для переноса электросетей и изменения схем электроснабжения квартиры необходим другой проект – электрооборудования и электроосвещения», – **отмечает начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Юлия Третьяк.**

Если перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такое переустройство помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

И переустройство, и перепланировку необходимо согласовывать с органом местного самоуправления по месту нахождения помещения. В каждом муниципальном образовании приняты административные регламенты по приему заявлений и выдаче документов о согласовании перепланировки жилого помещения.

Для этого с заявлением о перепланировке представляются следующие документы:

1) заявление о перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

2) правоустанавливающие документы на помещение в многоквартирном доме (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии) (представляется заявителем, если право на квартиру не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН));

3) проект перепланировки помещения в многоквартирном доме, а если перепланировка невозможна без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений на перепланировку;

4) технический паспорт квартиры (представляется по инициативе заявителя, а также в случае невозможности его получения уполномоченным органом в порядке межведомственного информационного взаимодействия);

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный на представление документов наниматель жилого помещения по договору социального найма);

б) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры (представляется по инициативе заявителя).

Указанные документы можно представить:

- посредством личного обращения в многофункциональный центр;
- посредством личного обращения в уполномоченный орган по месту нахождения помещения;
- посредством почтового отправления;

- через единый портал государственных и муниципальных услуг.

С момента согласования с уполномоченным органом, выполняются сами работы, и, соответственно, по окончанию работ, необходимо получить акт технической приемки.

После всех этих этапов, вам нужно с имеющимися документами (проект и акт приемочной комиссии) обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана.

Для отражения произведенных изменений помещения в ЕГРН собственнику помещения нужно обратиться в орган регистрации прав.

Необходимыми документами для внесения изменений в ЕГРН являются:

- заявление о государственном кадастровом учете, которое можно найти на сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>);

- правоустанавливающие документы на помещение (за исключением случая, когда право на помещение зарегистрировано в ЕГРН);

- технический план (который готовит кадастровый инженер на основании проекта и акта приемочной комиссии).

Обратиться в орган регистрации прав можно самостоятельно любым удобным способом:

- посредством личного обращения в многофункциональный центр;

- посредством почтового отправления: г. Краснодар, ул. Сормовская, д. 3, 350018;

- через единый портал государственных и муниципальных услуг.

Но на практике, чаще всего бывает так, что перепланировка уже сделана, и ее необходимо узаконить. Обычно начинают этим заниматься, когда дело доходит до продажи жилья. В этом случае «узаконить» такие изменения возможно в судебном порядке.

Прежде, чем осуществлять какие-либо работы без получения соответствующих разрешений и согласований, стоит помнить, что:

- запрещаются работы, в результате которых ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе, если затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

- запрещается затрагивать характеристики здания (несущие стены, перекрытия, балки);

- размещение над жилыми комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается.

Стоит обратить особое внимание собственников (нанимателей) жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, что существует отдельное понятие «реконструкция».

Реконструкция подразумевает собой изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена или восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства.

Исключение может быть сделано для замены отдельных элементов конструкции на аналогичные или в случае восстановления необходимых элементов.

Выдача разрешений на реконструкцию объектов капитального строительства и прочие мероприятия связанные с этим осуществляется [органом местного самоуправления](#).

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban