

С 1 апреля меняется порядок оформления перепланировок в многоэтажках

В начале апреля вступает в силу Федеральный закон №608-ФЗ от 19 декабря 2023 года, который изменит привычный порядок перепланировки помещений в многоквартирных домах и упростит процедуру перевода жилого помещения в нежилое и обратно. Согласно данному закону моментом завершения перевода помещения, в том числе перепланировки, является внесение измененных сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Закон также меняет само понятие перепланировки. К ней теперь будут относиться работы по изменению площади объекта и его границ или его внутренней планировки, а также созданию новых и смежных помещений. Ранее объединение комнат или нескольких квартир относилось к реконструкции.

Не стоит забывать, что есть такие перепланировки, которые категорически запрещено проводить в жилых объектах. Например, такие работы, как демонтаж несущих стен, поскольку это повлияет на конструкцию всего многоквартирного дома и приведет к угрозе жизни собственников помещений. Также не могут быть узаконены работы при объединении двух помещений, в одном из которых находится газовое оборудование. Не могут быть согласованы работы по переносу «мокрых зон» из кухни в комнату и другие.

Если перепланировка проведена, то она влечет за собой необходимость внесения изменений в ЕГРН. В случае объединения квартир также требуется осуществление кадастрового учета и регистрации прав на образованное помещение. Несоблюдение этого правила может привести к серьезным последствиям, включая штрафы, требования вернуть помещение к первоначальному виду или даже вынужденную продажу объекта через публичные торги.

Закон также уточняет сроки подачи документов о перепланировке и реконструкции помещений, а также при переводе жилого помещения в нежилое и наоборот. Если раньше не было сроков утверждения акта, то теперь установлен конкретный срок - не более 30 дней. После завершения работ собственник должен не только получить акт приемочной комиссии в органах местного самоуправления, но и заказать технический план у кадастрового инженера.

«Для подготовки технического плана кадастровому инженеру потребуются: проект перепланировки помещения, который собственник подает в органы местного самоуправления до начала работ, и акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки. Если

квартира находится в ипотеке, то необходимо также получить согласие банка на перепланировку. Также основанием для перепланировки является вступившее в законную силу решение суда, которое устанавливает законность изменений без согласования с органами местного самоуправления», - отметила директор филиала ППК «Роскадастр» по Воронежской области **Ольга Фефелова**.

«Новый закон упрощает процедуру для заявителей. Теперь у граждан нет необходимости дополнительно подавать документы в Росреестр для регистрации изменений. Органы местного самоуправления и Управы города сделают это самостоятельно в электронном виде. В случае, если будет образовано новое помещение в результате объединения или раздела, в этом случае также потребуется и оплатить государственную пошлину», - рассказал **исполняющий обязанности руководителя Управления Росреестра по Воронежской области Юрий Толоконников**.

Как только изменения внесут в ЕГРН, перепланировка или процедура перевода жилого помещения в нежилое или обратно станут законными.

Контакты для СМИ:

Пресс-служба филиала ППК «Роскадастр» по Воронежской области

8 (473) 327-18-92 (доб. 2429 или 2326)

press@36.kadastr.ru

<https://kadastr.ru/>

394077, г. Воронеж, ул. Генерала Лизюкова, д.2