

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Государственный кадастровый учет изменений нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, в связи с перепланировкой

Что относится к понятию перепланировки, и какие необходимо предпринять действия собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме для того, чтобы узаконить перепланировку?

Каждый объект недвижимости, в том числе, нежилое помещение обладает уникальными характеристиками, такими как площадь, этажность и т.д., которые зафиксированы не только в технической документации, но и в Едином государственном реестре недвижимости (далее - Реестр). Изменение этих характеристик может произойти в результате произведенной перепланировки. В вязи с чем, собственнику помещения до начала проведения работ по перепланировке необходимо предварительно согласовать ряд условий в официальных органах. Для того, чтобы такая перепланировка была законной.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации (п.2 ст. 25 Жилищного кодекса РФ) и может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов. Во процессе перепланировки может измениться высота и конфигурация пола, потолка, сместиться вход/выход. Но есть нюанс: если перепланировка предусматривает присоединения части общего имущества к перепланируемому помещению в многоквартирном доме, на нее должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

На сегодняшний день законодательством детально урегулирован вопрос перепланировки помещения в многоквартирном доме. С 8 января 2019 года в связи с вступлением в силу новых положений Жилищного кодекса Российской Федерации, установлен единый порядок проведения, согласования с органами местного самоуправления, завершения работ перепланировки для всех помещений в многоквартирном доме (как для жилых, так и для нежилых помещений).

Теперь, для перепланировки нежилого помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме, собственнику необходимо обратиться в администрацию населенного пункта (округа) в котором находится объект перепланировки (далее - Администрация) для получения разрешения на перепланировку. Для этого владельцу недвижимости необходимо предоставить в Администрацию, следующие документы: заявление о перепланировке; правоустанавливающие документы; проект перепланировки.

Администрация по результату рассмотрения выдает заявителю документ о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки. Положительное решение является основанием для проведения перепланировки.

После завершения перепланировки помещения снова необходимо обратиться в Администрацию для получения акта приемочной комиссии, который подтверждает окончание и законность проведения таких работ.

Наличие Акта приемочной комиссии, утверждённого Администрацией, является основанием для обращения к кадастровому инженеру для оформления технического плана помещения.

Завершающим этапом, является обращение собственника (либо его представителя по доверенности) в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений в Реестр на основании технического плана, который предоставляется в электронном виде (на диске). Заявление и подготовленные документы можно направить в электронном виде или представить их в офис МФЦ «Мои документы».

Обращаем внимание жителей Иркутской области, что иные документы, к примеру заключения, выданные какими-либо экспертными организациями в области строительных работ, в которых прописывается, что перепланировка соответствует нормам и правилам и не требует разрешения на строительство, не являются документами, подтверждающими узаконения перепланировки нежилых помещений.

По информации Управления Росреестра по Иркутской области