

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

**Управление Росреестра по Иркутской области: как узаконить перепланировку квартиры**

Порядок переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме установлен главой 4 Жилищного кодекса РФ. Если ранее эти положения касались только жилых помещений, то с момента вступления в силу Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме", т.е. с 08.01.2019, они распространяют свое действие и в отношении переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирном доме, которые ранее не были урегулированы на законодательном уровне.

Прежде, чем непосредственно начать работы по переустройству (перепланировке) помещения в многоквартирном доме, необходимо подготовить проектную документацию и обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления для согласования таких работ.

При этом, если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения части общего имущества в многоквартирном доме, также необходим протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об их согласии на такие переустройство и (или) перепланировку.

А для лиц, чье помещение либо дом, в котором оно расположено, являются памятником архитектуры, истории или культуры, перед обращением в орган местного управления для согласования перепланировки (переустройства) дополнительно требуется получить заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения.

Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения подтверждается актом приемочной комиссии, который орган, согласовавший переустройство (перепланировку), обязан направить в Управление Росреестра по Иркутской области.

На основании проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, кадастровым инженером подготавливается технический план, на основании которого Управлением Росреестра по Иркутской области осуществляется государственный кадастровый учет при обращении с таким заявлением в установленном порядке.

В случае, если перепланировка или переустройство были проведены без решения компетентного органа о ее согласовании либо проведены с нарушением уже согласованной проектной документации, то они будут считаться самовольными. В таком случае Жилищным кодексом РФ прямо установлено, что собственник помещения или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, обязаны привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены уполномоченным органом. Если собственник или наниматель отказываются привести жилое помещение в прежнее состояние, то уполномоченный орган вправе обратиться в суд с соответствующим исковым заявлением.

Кроме того, нужно помнить, что за самовольные переустройство (перепланировку) как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме ст.7.21 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность в виде административного штрафа, которую теперь помимо граждан несут должностные лица и юридические лица, при этом лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Однако жилищное законодательство предоставило лицу, которое осуществило самовольную перепланировку (переустройство) возможность ее узаконить путем обращения в суд с иском о сохранении помещения в переустроенном (перепланированном) состоянии. Вместе с тем, принятие судом положительного решения возможно только в случае, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Полодухина Ольга,

ведущий специалист-эксперт

отдела правового обеспечения

Управления Росреестра по Иркутской области

***Страницы Управления в социальных сетях:***

<http://vk.com/rosreestr38>

<http://facebook.com/rosreestr38>

<http://twitter.com/rosreestr38>