



06.05.2021

## Перепланировка по закону – как это делается

В первую очередь необходимо иметь в виду, что с точки зрения закона перепланировкой признают такие изменения в устройстве квартиры, которые приводят к изменениям в техническом плане – схематическом изображении объекта недвижимости.

Какие виды перепланировки запрещены?

Нельзя менять устройство несущих стен и перекрытий, балок и прочих несущих конструкций, тем более сносить их. Тоже самое относится к вентиляционным, отопительным и другим коммуникационным системам. Нельзя переносить стояки водо- и газоснабжения, выводить сопряженные с общей сетью радиаторы на лоджию, монтировать теплые полы от общедомовой системы и т. п. Под запретом перенос санузла в жилые комнаты, увеличивать балкон за счёт площади гостиной или спальни, объединять комнату с кухней, которая оборудована газовой плитой.

Можно переносить сантехнику в установленных габаритах; убирать или достраивать межкомнатные перегородки; закладывать дверные проемы в стенах, которые не являются несущими; устанавливать антенны или тарелки, кондиционеры, противомоскитные сетки и т. д.

Если на кухне электроплита, можно объединить кухню с гостиной за счёт проёма в смежной стене (полностью сносить стену нельзя). Можно увеличить ванную, туалет с использованием площади коридора (при этом уровень пола санузла должен быть на 3 см ниже).

Конечно же, при этом любые изменения не должны ухудшать условия жизни других людей, угрожать их жизни и здоровью, разрушать дом и приводить к его обветшанию.

## Каков подробный алгоритм перепланировки?

- 1 Подготовьте проект перепланировки квартиры.
- 2 Заключите договор подряда на подготовку проекта перепланировки с организацией или индивидуальным предпринимателем, являющимися членами соответствующей саморегулируемой организации (СРО).
- 3 Обратитесь в уполномоченный орган с заявлением о перепланировке и необходимыми документами.
- 4 Перепланировку квартиры нужно согласовать с органом местного самоуправления.
- 5 Для этого собственник или наниматель по договору социального найма (уполномоченное им лицо) должен обратиться в орган, осуществляющий согласование перепланировки, по месту нахождения квартиры непосредственно либо через МФЦ и представить следующие документы:
  - 5.1 Заявление о перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
  - 5.2 правоустанавливающие документы на перепланируемое помещение в многоквартирном доме (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии) (представляется заявителем если право на квартиру не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);
  - 5.3 подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки перепланируемого помещения в многоквартирном доме, а если перепланировка помещения в многоквартирном доме 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 в многоквартирном доме на перепланировку помещения в многоквартирном доме;
  - 5.4 технический паспорт квартиры (представляется по инициативе заявителя, а также в случае невозможности его получения уполномоченным органом в порядке межведомственного информационного взаимодействия);
  - 5.5 согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на

представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

**5.6** 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).

Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 2,4,6, т.к. орган, осуществляющий согласование перепланировки, самостоятельно в рамках межведомственного информационного взаимодействия запрашивает сведения о содержании правоустанавливающих документов на квартиру, если право на нее зарегистрировано в ЕГРН, а также технический паспорт (при наличии его в ЕГРН) и заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения перепланировки.

Необходимые документы можно представить также в электронной форме через Портал государственных и муниципальных услуг после получения стандартного доступа к подсистеме «Личный кабинет» Портала. Прием заявлений и документов от представителей физических лиц в этом случае не предусмотрен.

После принятия от вас документов орган, осуществляющий согласование перепланировки, или МФЦ выдаст вам расписку в получении документов с указанием их перечня и даты получения.

Получите разрешение на перепланировку.

В течение 45 дней с момента получения всех необходимых документов орган, осуществляющий согласование перепланировки, должен принять решение о согласовании перепланировки квартиры либо об отказе. Если вы подавали документы через МФЦ, срок принятия документов исчисляется со дня их передачи МФЦ в орган, осуществляющий согласование перепланировки.

Решение должно быть направлено вам в течение трех рабочих дней с его принятия.

В случае подачи документов в электронной форме вы по желанию можете получить результат предоставления государственной услуги в форме документа на бумажном носителе в МФЦ.

Решение о согласовании перепланировки является основанием для проведения перепланировки квартиры. может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Проведите перепланировку и зарегистрируйте ее в установленном законом порядке

Проведите перепланировку квартиры в соответствии с проектом перепланировки и полученным решением о согласовании перепланировки.

Завершение перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Орган, осуществляющий согласование перепланировки, направляет акт приемочной комиссии в Росреестр для внесения сведений в ЕГРН.

Росреестр в течение 15 рабочих дней с даты получения акта приемочной комиссии вносит в ЕГРН уточненные сведения об объекте недвижимости, о чем вы получите уведомление с описанием внесенных изменений на электронную почту (при наличии сведений о ней в Росреестре) либо почтовым отправлением.

Если в указанный срок изменения в ЕГРН по каким-либо причинам не внесены, вы можете обратиться в Росреестр с заявлением об их внесении. При этом сведения о произведенной перепланировке Росреестр запрашивает самостоятельно в порядке межведомственного информационного взаимодействия в течение трех рабочих дней с момента вашего обращения. При необходимости вы можете получить выписку из ЕГРН, содержащую обновленные данные о жилом помещении, в том числе в виде электронного документа.

**По материалам Управления Росреестра по Ивановской области**

# РОСРЕЕСТР

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии



## Управление по Ивановской области

Адрес: 153013, г. Иваново, ул. Кавалерийская, д. 5

Телефон: 8 (4932) 31-79-38

Контактный e-mail: [37\\_upr@rosreestr.ru](mailto:37_upr@rosreestr.ru)

Официальный сайт: [Росреестр](http://rosreestr.ru)