

ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Вступает в силу Федеральный закон от 27.12.2018 N 558-ФЗ, направленный на унификацию положений ЖК РФ о согласовании перепланировок в жилых и нежилых помещениях в многоквартирных домах

В частности, по тексту ЖК РФ в [статьях 4, 8, 12, 14, 25, 26, 27, 28, 29](#), касающихся проведения перепланировок и переустройства в многоквартирных домах, термин "жилые помещения" заменяется на "помещения в многоквартирном доме". Таким образом, устанавливается единый порядок организации проведения переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме (виды переустройства и перепланировки, основания проведения, порядок согласования с органами местного самоуправления, завершения этих работ, последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки и другое).

Кроме того, полномочия органов государственного жилищного надзора дополняются вопросами предупреждения, выявления и пресечения нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами порядка осуществления перепланировки (или) переустройства помещения в многоквартирном доме. Орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля наделяется полномочием по проведению внеплановой проверки при поступлении информации о фактах нарушения требований к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме. Корректируется норма о праве должностных лиц органов государственного жилищного надзора (государственных жилищных инспекторов) и муниципального жилищного контроля (муниципальных жилищных инспекторов) беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) данного органа о назначении проверки посещать помещения в многоквартирном доме и проводить его обследование. Для этого требуется согласие собственников обследуемых помещений, иных лиц, пользующихся помещениями в таком доме: нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Как согласовать перепланировку или переустройство квартиры?

Перепланировка квартиры представляет собой изменение ее конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения ([ч. 2 ст. 25 ЖК РФ](#)).

Переустройство квартиры представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения ([ч. 1 ст. 25 ЖК РФ](#)).

Перепланировка квартиры включает, в частности, перенос и разборку перегородок, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров, а переустройство - например, установку бытовых электроплит взамен газовых, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи и др. ([абз. 2, 3 п. 1.7.1](#) Правил, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170).

Случаи, когда перепланировка (переустройство) не допускается

Не допускается перепланировка (переустройство) квартир, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению противопожарных устройств (п. 1.7.2 Правил N 170).

Кроме того, при перепланировке (переустройстве) жилых помещений не допускается в том числе (п. п. 10, 10.1, 10.5, 10.7, 10.8, 10.9 Требований, утв. Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП):

- 1) ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан;
- 2) ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции, демонтаж вентиляционных коробов (частично или полностью) и технических коробов;
- 3) перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения и (или) центрального отопления, на лоджии и балконы;
- 4) устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления;
- 5) нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

Порядок действий для согласования перепланировки (переустройства)

Для согласования перепланировки (переустройства) квартиры рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Подготовьте проект перепланировки (переустройства) квартиры

Заключите договор подряда на подготовку проекта перепланировки (переустройства) с организацией или индивидуальным предпринимателем, являющимися членами соответствующей саморегулируемой организации (СРО) (ч. 1 ст. 55.8 ГрК РФ).

Организация или предприниматель, разработавшие проект, должны согласовать его в компетентных органах (Роспотребнадзоре, СЭС, архитектурно-планировочном управлении и пожарном надзоре).

Шаг 2. Обратитесь в уполномоченный орган с заявлением о перепланировке (переустройстве) и необходимыми документами

Перепланировку (переустройство) квартиры нужно согласовать с органом местного самоуправления.

Для этого собственник должен обратиться в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения квартиры непосредственно либо через МФЦ и представить следующие документы (ч. 1, 2 ст. 26 ЖК РФ):

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке;

- 2) документ, удостоверяющий личность заявителя;
- 3) документ, удостоверяющий личность представителя, и нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия (в случае обращения через представителя);
- 4) подлинники и копии или нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на квартиру (если право на квартиру не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН));
- 5) проект перепланировки (переустройства) квартиры, подготовленный и оформленный в установленном порядке;
- 6) технический паспорт квартиры (может быть представлен по вашей инициативе, а также в случае невозможности его получения уполномоченным органом в порядке межведомственного информационного взаимодействия);
- 7) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя, занимающих жилое помещение на основании договора социального найма, или всех собственников помещения.

Орган, осуществляющий согласование, 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 Базовом регистре) и заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения перепланировки (переустройства) ([ч. 2.1 ст. 26 ЖК РФ](#)).

Необходимые документы можно представить также в электронной форме через Портал государственных и муниципальных услуг (функций) 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, или МФЦ выдаст вам расписку в получении документов с указанием их перечня и даты получения ([ч. 3 ст. 26 ЖК РФ](#)).

Шаг 3. Получите разрешение на перепланировку (переустройство)

В течение 45 дней с момента получения всех необходимых документов орган, осуществляющий согласование, должен принять решение о согласовании перепланировки (переустройства) квартиры либо об отказе. Если вы подавали документы через МФЦ, срок принятия документов исчисляется со дня их передачи МФЦ в орган, осуществляющий согласование ([ч. 4 ст. 26 ЖК РФ](#)).

Решение должно быть направлено вам в течение трех рабочих дней с его принятия ([ч. 5 ст. 26 ЖК РФ](#)).

В случае подачи документов в электронной форме вы по желанию можете получить результат предоставления государственной услуги в форме документа на бумажном носителе в МФЦ ([п. 2.3.2.3 Административного регламента](#)).

Отказ в согласовании перепланировки (переустройства) можно обжаловать в суд в течение трех месяцев со дня, когда вам стало известно об отказе ([ч. 1 ст. 218, ч. 1 ст. 219 КАС РФ](#)).

Решение о согласовании перепланировки (переустройства) является основанием для проведения перепланировки (переустройства) квартиры ([ч. 6 ст. 26 ЖК РФ](#)).

Шаг 4. Проведите и зарегистрируйте в установленном законом порядке перепланировку (переустройство)

Проведите перепланировку (переустройство) квартиры в соответствии с проектом перепланировки (переустройства) и полученным решением о согласовании перепланировки (переустройства).

Завершение перепланировки (переустройства) жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Орган, осуществляющий согласование, направляет акт приемочной комиссии в Росреестр для внесения сведений в ЕГРН ([ст. 28 ЖК РФ](#); [п. 5 ч. 1 ст. 32 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ](#); [п. 1 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457](#)).

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 ([ч. 1, 5 ст. 34 Закона N 218-ФЗ](#); [пп. 4 п. 1, пп. 1 п. 4 Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.03.2016 N 173 \(Приложение N 2\)](#)).

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 (переустройстве) Росреестр запрашивает самостоятельно в порядке межведомственного информационного взаимодействия в течение трех рабочих дней с момента вашего обращения ([ч. 1, 2 ст. 33 Закона N 218-ФЗ](#)).

При необходимости вы можете получить [выписку](#) из ЕГРН, содержащую обновленные данные о жилом помещении, в том числе в виде электронного документа ([ч. 1 ст. 62 Закона 218-ФЗ](#)).

Что понимается под реконструкцией нежилого помещения

Понятие реконструкции установлено в Градостроительном [кодексе](#) РФ применительно к объектам капитального строительства (например, зданиям, сооружениям). Помещение к ним не относится - оно является частью здания или сооружения ([п. 14 ч. 2 ст. 2](#) Технического регламента о безопасности зданий и сооружений).

При реконструкции выполняются такие работы, в результате которых изменяются параметры самого объекта капитального строительства или его частей либо производится замена, восстановление несущих строительных конструкций, кроме их отдельных элементов ([п. 14 ст. 1](#) ГрК РФ). Следовательно, если вы планируете провести в помещении работы, которые повлекут изменение его параметров, либо заменить (восстановить) несущие конструкции, то нужно проводить реконструкцию объекта капитального строительства в целом. В то же время в некоторых случаях проводится не реконструкция, а перепланировка нежилого помещения (если оно расположено в многоквартирном доме и не подпадает под реконструкцию здания в целом).

Чем перепланировка отличается от реконструкции

Как уже рассмотрено выше, основным отличием перепланировки от реконструкции является объект, в отношении которого они могут проводиться. Так, перепланировка выполняется в помещениях (как в жилых, так и нежилых), расположенных в многоквартирном доме, и включает в себя [установленные работы](#).

Если же работы проводятся в отношении здания (сооружения) или нежилого помещения, которое в нем находится, и в результате меняются параметры такого объекта (или помещения) либо вы заменяете, восстанавливаете несущие конструкции, то это будет являться реконструкцией.