****

**Перепланировка или переустройство квартир**

Вопросы перепланировки, переустройства квартиры являются актуальными.

Давайте разберемся с каждым этим понятием.

Перепланировка – это изменение конфигурации помещения (ч. 2 ст. 25 Жилищного кодекса РФ).

К перепланировке законодательство относит перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (п.1.7.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170).

Эти изменения влекут внесение изменений в техническую документацию помещения.

Если же изменения представляют собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, то это уже переустройство (ч. 1 ст. 25 Жилищного кодекса РФ).

Примером работ по переустройству является: установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Эти изменения влекут внесение изменений в техническую документацию многоквартирного дома.

Итак, перепланировка, переустройство квартиры означает проведение серьезных изменений в квартире и требуют определенной процедуры согласования со стороны органов местного самоуправления.

Перечень документов, которые необходимо представить в органы местного самоуправления, порядок проведения процедуры согласования перепланировки или переустройства помещения установлены главой 4 Жилищного кодекса РФ.

 С учетом того, что согласование переустройства или перепланировки является муниципальной услугой, порядок, сроки и последовательность действий при ее предоставлении определяется административными регламентами органов местного самоуправления.

Завершение переустройства или перепланировки помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

После чего, собственнику квартиры необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана квартиры.

После подготовки технического плана обратиться с соответствующим заявлением посредством МФЦ, почтового отправления (должны быть соблюдены условия направления документов таким способом, установленном ч.12 ст. 18 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), а также в электронном виде, через [сайт](https://rosreestr.gov.ru/) Росреестра.

**Руководитель Управления Росреестра по Красноярскому краю Татьяна Голдобина:** *«Вопросы перепланировки или переустройства квартир являются актуальными для жителей нашего региона. Вместе с тем, зачастую эти вопросы возникают уже после проведения изменений без соблюдения установленного порядка, т.е. без процедуры согласования с органами местного самоуправления.*

*Конечно, обычный косметический ремонт не нужно согласовывать. Однако в случае планирования проведения существенных изменений, собственнику квартиры необходимо пройти всю процедуру, начиная от заказа проекта перепланировки или переустройства и заканчивая внесением сведений в Единый государственный реестр недвижимости.*

*Если сделать перепланировку самовольно, то собственника квартиры могут оштрафовать и обязать все же согласовать перепланировку.*

*Но бывает, что согласовать перепланировку вообще невозможно, потому что она незаконна. Например, категорически нельзя сносить несущие стены*

*В этой связи, мы рекомендуем перед планированием проведения соответствующих работ «досконально» изучить законодательство либо обратиться к соответствующим специалистам в этой сфере».*