

4 шага к законной перепланировке.

Порой собственники недвижимости хотят довести своё жильё до совершенства, сделав не просто косметический ремонт помещения, а его перепланировку. И если не соблюсти все правила ещё на этапе планирования, то счастливый собственник в будущем может столкнуться с невозможностью узаконивания своего «ремонта».

В первую очередь необходимо понять, в каких случаях ремонт жилого помещения, в частности квартиры, будет считаться перепланировкой. Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации перепланировка — это изменение конфигурации жилого помещения, которое требует отражения соответствующих изменений в его техническом паспорте.

Как правило, перепланировка квартиры связана с изменением полезной площади жилого помещения: объединены кухня с гостиной, перенесены, возведены или разобраны межкомнатные перегородки, устроены дополнительные дверные проёмы и т.д.

Существует ряд действий, которые не относятся к перепланировке и которые категорически запрещено предпринимать во время ремонта:

- нарушать прочность несущих конструкций здания (это может привести к неустойчивости и повреждению всего здания);
- уменьшать, а тем более ликвидировать каналы вентиляции;
- выносить батареи на балконы и лоджии (вне зависимости оттого, насколько они утеплены или застеклены);
- выполнять в квартире устройство тёплых полов с забором тепла от общедомовых систем горячего водоснабжения или отопления;
- оставлять жилые комнаты и кухни без окон и отопления;
- присоединять к квартирам чердак, лестничную клетку, подвал, части общих помещений многоквартирного дома (они являются имуществом всех собственников).

Если собственник всё же решил осуществить разрешённую законом перепланировку, то ему необходимо предпринять следующие действия.

1. Обратиться в проектную организацию, которая имеет действующую лицензию, и получить **проект перепланировки**.

2. Предоставить в местную администрацию для согласования перепланировки соответствующее заявление и полученный проект. Рассмотрев заявление, орган, осуществляющий согласование, выдаёт или направляет по указанному в заявлении адресу **документ, подтверждающий принятие им решения о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки**. Только после получения согласия со стороны администрации можно приступать к ремонтным работам, причём в строгом

соответствии с проектом. Иначе, перепланировка будет признана самовольной, а собственник будет привлечён к административной ответственности и будет обязан привести помещение в прежнее состояние.

3. По завершении перепланировки следует вновь обратиться в администрацию для назначения приёмочной комиссии, которая должна оформить акт, подтверждающий законность проведённых работ и их соответствие заявленному проекту.

4. Последний шаг — внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН). Для этого собственнику необходимо обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой нового технического плана квартиры в связи с её перепланировкой и подать в офисы приема-выдачи документов филиала, МФЦ заявление об учёте изменений характеристик помещения и технический план.