

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053  
тел./факс (3412) 46-07-49  
e-mail: [fgu18@u18.rosreestr.ru](mailto:fgu18@u18.rosreestr.ru)

## **Как узаконить перепланировку квартиры?**

*Какие процедуры необходимо пройти для того, чтобы узаконить переустройство или перепланировку квартиры?*

Большинство квартир в нашей стране имеют стандартную планировку, однако каждый владелец хочет сделать свое жилье оригинальным и необычным. Сегодня многие жители Удмуртской Республики взялись за улучшение жилищных условий и изменение планировки в своих квартирах: сносят и возводят стены, переносят инженерное оборудование, изменяют функциональное назначение помещений, увеличивают или уменьшают количество комнат, общую и жилую площадь квартиры и т.д.

Все изменения, которые производятся собственниками жилых помещений, попадают под два определения. Это перепланировка или переустройство. Согласно ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство жилого помещения – это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. Перепланировка жилого помещения – это изменение его конфигурации.

Существует два способа оформления перепланировки: административный и судебный.

Многие граждане оформляют перепланировку своего жилого помещения «задним числом», т.е. сначала производят все желаемые изменения в конфигурации, инженерных сетях, а потом узаконивают перепланировку и переустройство через суд. Однако на практике нередки случаи, когда внесенные самовольно изменения невозможно узаконить ввиду их несоответствия установленным правилам – так, например, в случае сноса несущих стен в квартире, самовольная перепланировка может привести к разрушению здания. Кроме того, незаконные изменения влекут за собой наложение административных штрафов, после уплаты которых все равно будет нужно надлежащим образом оформить переустройство либо вернуть жилье в первоначальный вид.

Квартиры и комнаты с не узаконенной перепланировкой, переустройством сложно продать, подарить и оформить в собственность, поскольку по факту техническая документация жилого помещения не будет соответствовать реалиям.

В случае если владельцы недвижимости хотят избежать проблем и оформить перепланировку законным путем, им предстоит пройти несколько этапов.

**1. Подготовка проекта перепланировки** с учетом допустимых и запрещенных изменений.

**2. Согласование проекта перепланировки** в администрации муниципального образования и получение официального разрешения на перепланировку.

**3. Проведение ремонтных работ** в строгом соответствии с утвержденным проектом перепланировки.

**4. Оформление акта приемочной комиссии.** После завершения ремонтных работ следует снова обратиться в администрацию для вызова комиссии по приемке выполненных работ. Приемочная комиссия проведет обследование обновленного помещения, проконтролирует соответствие проведенного ремонта проекту, составит акт приемки.

**5. Заказ технического плана на квартиру** после перепланировки у кадастрового инженера.

В соответствии с требованиями современного законодательства для постановки на кадастровый учет объектов капитального строительства и регистрации прав собственности на них требуется оформление технического плана. Для составления этого документа кадастровые инженеры выполняют обмер квартиры.

**6. Кадастровый учет изменений объекта недвижимости** и получение нового кадастрового паспорта.

Когда все работы по переустройству и (или) перепланировке завершены, все согласования получены, остается только сохранить сведения о помещении в измененном состоянии в государственном кадастре недвижимости, а затем и получить новый документ о праве на объект.

Для внесения таких сведений следует обратиться в филиал кадастровой палаты по Удмуртской Республике или МФЦ и предоставить заявление об учете изменений объекта недвижимости и технический план. Особое внимание необходимо обратить на то, что в состав технического плана обязательно должны быть включены документы, согласовывающие переустройство и (или) перепланировку, либо решение суда, согласно которому помещение сохраняется в измененном состоянии.

Учетные процедуры будут проведены в течение 10 рабочих дней.

**7. Внесение изменений в Единый государственный реестр прав**

В случае если в результате перепланировки изменилась площадь жилого помещения, следует получить повторное свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество в связи с изменением объекта недвижимости после перепланировки. Сделать это можно, обратившись с соответствующим заявлением в кадастровую палату или Управление Росреестра по Удмуртской Республике.