

### Реконструкция или перепланировка



У многих граждан рано или поздно возникает желание улучшить условия проживания не столько посредством замены обоев или наклеивания новой плитки на кухне, сколько с помощью строительных изменений в принадлежащих им квартирах или жилых домах, т.е. путем проведения работ по их перепланировке или даже путем расширения за счет строительства дополнительных помещений. Однако не все знают, как правильно это сделать, какие разрешения и у кого надо для этого получить, а также нужно ли будет потом для «узаконивания» обращаться в орган регистрации прав для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Итак, если вы собрались что-то делать со своей квартирой или домом, то сначала надо разобраться с терминами, которые применяются в различных нормативных документах, а именно - «перепланировка» и «реконструкция».

Если вы собственник квартиры и планируете объединить кухню и гостиную, соединить ванную комнату с санузлом или расширить «мокрую зону» квартиры за счет коридора или кладовой, то это будет перепланировкой. Объединение квартир или, наоборот, раздел одной квартиры на несколько в большинстве случаев тоже могут быть отнесены к перепланировке.

Иными словами, любые строительные изменения квартир, не влекущие изменение габаритов здания (в том числе не приводящие к изменению числа его этажей), устанавливаются правилами проведения перепланировки помещений, прописанными в

Жилищном кодексе РФ. Основное требование при этом - не нарушить прочность несущих конструкций здания и работу инженерных систем дома.

Начинать работы по перепланировке необходимо с разработки проектной документации. Для этого вам необходимо обратиться в проектную организацию, состоящую в саморегулируемой организации (СРО) и имеющую свидетельство о допуске к таким работам. Список таких организаций, работающих в вашем городе или поселке, достаточно просто узнать, обратившись к всезнающему Интернету.

Не путайте такой проект с дизайн-проектом квартиры, который делается дизайнером-архитектором и включает в себя несколько вариантов планировки помещений, отделки полов, потолков и стен, расстановки мебели и оборудования.

Следующим шагом на пути перепланировки будет получение в местной администрации вашего поселения решения о согласовании перепланировки. Такое решение вместе с проектом и дадут вам право приступать к проведению строительных работ в вашей квартире.

Обращаем внимание: что если вы планируете в результате перепланировки присоединить к жилому помещению часть общего имущества в многоквартирном доме, например часть общего коридора, то при получении решения о согласовании перепланировки вам необходимо будет заручиться согласием всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Выполнение работ по перепланировке жилого помещения в соответствии с выданным решением и проектной документацией подтверждается актом приемочной комиссии местной администрации. Только после получения этого акта можно считать, что вы провели перепланировку квартиры в установленном порядке, и можно будет обращаться к кадастровому инженеру за подготовкой технического плана, необходимого для внесения новых сведений о вашей квартире в ЕГРН. Обращаем внимание, на то что проведение этого заключительного этапа для признания выполненных работ законными является обязательными, поскольку только сведения ЕГРН могут подтвердить существование вашей квартиры в измененном виде.

**Юлия Михайловна Бучнева**  
начальник отдела обеспечения  
учётно-регистрационных действий ☐ 2