Многие делали перепланировки в своих жилищах: возводили или сносили стены, делили одну комнату на две, перестраивали балкон, лоджию и т. д. Это возможно при условии, что изменения в квартире не нарушают определенные законодательные нормы и правила, например, Свод правил СП 54.13330.2022 "СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные"; Свод правил СП 29.13330.2011 "СНиП 2.03.13-88. Полы".

С 1 апреля вступили в силу поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Прежде всего необходимо помнить, что общее имущество собственников квартир в МКД (лестничные площадки, лестницы, лифты и др.), согласно ст. 36 ЖК РФ и ст. 290 ГК РФ, принадлежит им на праве общей долевой собственности, т. е. принадлежит каждому владельцу конкретной квартиры с определением его доли. Следовательно, проводить перепланировку и переустройство разрешено только в рамках своей квартиры (жилого помещения), не трогая при этом другие площади МКД.

В ст. 25 ЖК РФ содержатся определения переустройства и перепланировки. Переустройство – какое-либо действие с домовым оборудованием (например, электрическим), его перенос, замена, ликвидация и др. А перепланировка – это именно изменение «композиции» квартиры, например, добавление окна или его расширение, разборка перегородок для открытия новых проходов и др. Реконструкция, в понимании п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, подразумевает существенное изменение параметров объекта капитального строительства (например, площади, высоты или количества этажей), тем самым отличаясь от перепланировки и переустройства. Она проводится только на основании разрешения на строительство.

С 1 апреля 2024 г. перепланировкой является изменение границ или площади жилого помещения, или образование новых помещений, в том числе в случаях, предусмотренных ст. 40 Жилищного кодекса, или изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения). Теперь перепланировка не будет считаться оконченной, пока не будут внесены сведения о ней в ЕГРН.

Кроме того, с 1 апреля процедура перепланировки упрощена. Теперь после ее проведения нет необходимости внесения изменений в технический паспорт помещения.

Порядок оформления (согласования) перепланировки новым законом не изменился и состоит из нескольких этапов:

1. подготовка пакета необходимых документов и заявления. В [п. 2 ст. 26 Жилищного кодекса](https://base.garant.ru/12138291/3ac805f6d87af32d44de92b042d51285/#p_16637818) установлен перечень документов, которые должен подать заявитель;
2. обращение с этим пакетом в местную администрацию или МФЦ для согласования перепланировки;
3. заключительный этап – проверка выполненных строительных работ приемочной комиссией, сформированной местной администрацией.

По итогам перепланировки (после завершения всех строительных работ) надо направить уведомление о завершении указанных работ в орган, одобривший перепланировку (непосредственно или через МФЦ). Затем требуется подготовить технический план, и в течение 30 дней администрация проверит объект и выдаст акт приемочной комиссии. Таким образом, уполномоченный орган местного самоуправления после утверждения акта приемочной комиссии сможет самостоятельно (без участия собственника) направить в Росреестр заявление о государственном кадастровом учете или регистрации права заявителя на перепланированное помещение.

При перепланировке запрещено сносить несущие стены, делать дополнительное окно, демонтировать вентиляцию и др. Такую перепланировку согласовать нельзя, поскольку она считается незаконной. Полный перечень запрещенных действий при перепланировке необходимо смотреть на сайте государственного органа, ответственного за согласование перепланировки в конкретном городе или регионе.

В случае, если указанные выше ограничения будут нарушены и об этом узнает бюро технической инвентаризации (БТИ) или управляющая компания (УК), то необходимо будет восстановить первоначальный вариант.

Один из видов ответственности для собственника за самовольную перепланировку – штраф: от 2 до 2,5 тыс. руб. для физлиц, от 4 до 5 тыс. руб. для должностных лиц, от 40 до 50 тыс. руб. для юрлиц (п. 2 ст. 7.21. КоАП). Помимо штрафа, владельца «перепланированной» квартиры также может ждать предписание от инспектора с требованием узаконить перепланировку или вернуть квартиру в исходное состояние в разумный срок (п. 3 ст. 29 Жилищного кодекса). В случае отказа от выполнения предъявленных требований может быть подан иск в суд.

Информацию подготовил старший помощник прокурора Чаинского района Чернышев А.В.