**Перепланировка квартиры. Как её узаконить?**

**О том, что такое перепланировка квартиры и как её узаконить разъяснила эксперт Кадастровой палаты по Саратовской области.**

Многих интересует вопрос: **«Что включает в себя понятие перепланировка квартиры?».** Давайте разбираться. В соответствии с п. 2 ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации, перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Перенос и разборка перегородок, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений, увеличение площади квартир за счёт присоединения мест общего пользования в многоквартирном доме, раздел квартиры на несколько других, объединение нескольких квартир в одну – все это включает в себя понятие перепланировки квартиры, сведения о которой подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Важно помнить, что перед началом проведения работ по перепланировке квартиры необходимо обратиться в организацию или к индивидуальному предпринимателю, являющимся членами соответствующей саморегулируемой организации, для подготовки проекта перепланировки квартиры.

Перепланировка помещений в многоквартирном доме проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Для этого собственнику квартиры необходимо обратиться в орган, осуществляющий согласование перепланировки, по месту нахождения квартиры, с заявлением, к которому должны быть приложены документы, предусмотренные п. 2 ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В течение 45 дней с момента получения всех необходимых документов орган, осуществляющий согласование перепланировки, должен принять решение о согласовании перепланировки квартиры либо об отказе в согласовании.

Получив согласование органа местного самоуправления, можно приступать к перепланировке квартиры в соответствии с проектом перепланировки и полученным решением о её согласовании.

По завершении работ необходимо снова обратиться в орган местного самоуправления для получения акта приемочной комиссии, который подтверждает завершение работ по перепланировке.

Данный акт орган местного самоуправления должен направить в орган регистрации прав.

Однако необходимо учесть, что в случае, если в ходе перепланировки квартиры, изменены такие характеристики как площадь, конфигурация, этаж, на котором квартира расположена, то такие изменения в ЕГРН должны быть внесены на основании заявления собственника объекта недвижимости, а также представленного с ним технического плана, подготовленного кадастровым инженером в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**Начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий № 3 Кадастровой палаты по Саратовской области** **Елена Тимофеева** обращает внимание на то, что: *«В соответствии с нормами действующего законодательства, в случае, если перепланировка квартиры повлекла за собой изменение сведений о многоквартирном доме, в котором расположена перепланированная квартира, в ЕГРН также должны быть внесены изменения и в сведения о многоквартирном доме».*

Такие изменения в соответствии с ч. 6.1 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вносятся в ЕГРН на основании заявления лица, осуществившего перепланировку квартиры, повлекшую за собой изменение характеристик многоквартирного дома, если такие изменения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не являются реконструкцией многоквартирного дома.

**Обращаем внимание!** Перепланировка квартир, проведённая не в соответствии с проектом перепланировки или без получения соответствующих согласований, является самовольной.

Суд, в который обратится собственник, чтобы узаконить самовольную перепланировку, может, как сохранить квартиру в перепланированном состоянии, так и обязать вернуть помещение в прежнее состояние.

Кроме того, лицо, совершившее самовольную перепланировку, несёт предусмотренную законодательством ответственность.