



Росреестр

**СТОП
ФЕЙК**

Росреестр разъясняет новый закон о перепланировках помещений

1 апреля 2024 года вступят в силу поправки в Жилищный кодекс РФ, которыми усовершенствована процедура перепланировки помещений.

Росреестр решил разъяснить суть изменений, утвержденных Федеральным законом № 608-ФЗ, и расставить все точки над «и».



Росреестр

Порядок согласования перепланировки НЕ МЕНЯЕТСЯ



Изменения **НЕ ЗАТРАГИВАЮТ** порядка получения согласования перепланировки помещений в многоквартирном доме. Как и раньше, для оформления перепланировки нужно будет подготовить документы, обратиться с ними в орган публичной власти, а после завершения работ внести необходимые изменения в ЕГРН.



Законом лишь уточняется понятие перепланировки, а также **определяется, с какого момента перепланировка считается завершенной** - в части назначения, границ и площади помещения. До принятия закона этот вопрос не был урегулирован. Теперь установлено, что таким моментом является внесение изменённых сведений в ЕГРН.



Росреестр

Ремонтные работы согласовывать НЕ НУЖНО



Ремонт, реконструкция и перепланировка – разные вещи. Они регламентируются разными законами и предусматривают различный объем строительных работ и их юридические последствия. Ремонт согласовывать **НЕ НУЖНО**, т.к. он не влечет за собой изменение характеристик помещений. А реконструкцию и перепланировку **НУЖНО**, поскольку они как раз предполагают изменение таких характеристик.

К примеру, к перепланировке относится перенос и разборка внутренних перегородок, устройство дверных проемов, увеличение жилой площади за счет вспомогательных помещений и т.д. А реконструкция предполагает изменение характеристик и параметров объектов недвижимости: увеличение или уменьшение площади, высоты или этажности. Она проводится только на основании разрешения на строительство, которое необходимо получить до начала работ.



Росреестр



Вносить изменения в техпаспорт помещения теперь НЕ НУЖНО

Ранее было предусмотрено, что перепланировка – это изменение конфигурации жилого помещения в многоквартирном доме, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения.

С принятием закона исключена связь перепланировки с необходимостью внесения изменений в технический паспорт, что также упрощает существовавшие ранее процедуры.

Теперь перепланировка представляет собой изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений, в том числе в случаях, предусмотренных статьей 40 Жилищного кодекса, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения).



Росреестр

Никакой новый технический план НЕ ВВОДИТСЯ



Ряд СМИ писали, что по новому закону собственник будет обязан получить не только акт приемки, но и новый технический план у кадастрового инженера и направить документы в Росреестр. Поясняем - данный механизм **ДЕЙСТВОВАЛ РАНЕЕ И НЕ СООТВЕТСТВУЕТ** новым положениям.

Теперь техплан по итогам перепланировки нужно подготовить до получения акта приемочной комиссии. Это нужно для того, чтобы уполномоченный орган (как правило, это органы местного самоуправления) после утверждения акта приемочной комиссии мог самостоятельно направить в Росреестр заявление о кадастровом учете или регистрации права заявителя на перепланированное помещение.

То есть заявителю больше не нужно будет тратить время, чтобы предоставить документы в Росреестр.



Росреестр

Прогнозы о росте коррупционного рынка БЕЗОСНОВАТЕЛЬНЫ



Оснований для роста коррупционного рынка по согласованию перепланировок нет, т.к. подготовка техплана осуществляется на основании договора подряда, заключаемого на свободном рынке кадастровых работ. Эти работы выполняются как кадастровыми инженерами – индивидуальными предпринимателями, так коммерческими юридическими лицами.

Говорить о возможном увеличении «незаконных» перепланировок также безосновательно, т.к. закон **НЕ МЕНЯЕТ ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ ИХ СОГЛАСОВАНИЯ.**

Наоборот, мероприятия по перепланировкам станут прозрачнее, а заинтересованные лица смогут получить достоверные сведения о характеристиках таких помещений.



Росреестр

Урегулирован вопрос образования новых помещений при перепланировке



Статьей 40 Жилищного кодекса РФ с самой первой его редакции установлено, что объединение помещений осуществляется в соответствии с главой 4 Жилищного кодекса, то есть в порядке перепланировки помещений.

Таким образом, положения Закона на самом деле не являются новеллой и не создают дополнительных сложностей для собственников помещений, решивших изменить границы своих помещений или образовать новые помещения в многоквартирном доме.