

## Как узаконить перепланировку и реконструкцию жилья

Управление Росреестра по Рязанской области разъясняет вопрос о проведении перепланировки объекта недвижимости жилого назначения.

Первый шаг - это согласование проведения перепланировки с администрацией органа местного самоуправления, на территории которого находится данное жилое помещение. Для этого надо представить заявление о переустройстве и (или) перепланировке, правоустанавливающие документы и проект перепланировки. Производить работы можно только после получения положительного решения. Конечный этап должен удостоверяться актом приемочной комиссии о вводе объекта в эксплуатацию, который является основанием для подготовки кадастровым инженером технического плана помещения.

Сведения об объекте, в котором была проведена перепланировка, должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В этих целях необходимо представить в регистрирующий орган через многофункциональный центр (или в электронном виде через портал Росреестра) заявление об осуществлении государственного кадастрового учета изменений сведений об объекте недвижимого имущества и технический план. Госпошлина в данном случае не взимается.

Важно знать отличие перепланировки от реконструкции жилого помещения, к проведению которой предъявляются более строгие требования. Так, в результате перепланировки все изменения производятся в границах уже имеющейся площади, работы никак не касаются фасада здания (кроме окон). А вот, к примеру, возведение пристройки в виде балкона уже является реконструкцией. Она осуществляется на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. Кроме того, еще потребуется согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме на проведение реконструкции. По ее завершении необходимо получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. После реконструкции должны быть внесены изменения в сведения о кадастровом учете данного объекта недвижимого имущества на основании технического плана объекта.