

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ИНФОРМАЦИЯ

от 28 марта 2024 года

РОСРЕЕСТР РАЗЪЯСНИЛ НОВЫЙ ЗАКОН О ПЕРЕПЛАНИРОВКАХ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

В декабре 2023 года был принят разработанный при участии Росреестра Федеральный закон № 608-ФЗ, которым усовершенствована процедура перепланировки помещений. Соответствующий законопроект был подготовлен депутатами Государственной Думы и в дальнейшем доработан ко второму чтению с учетом поправок Правительства Российской Федерации. Соответствующие изменения в главы 3 и 4 Жилищного кодекса РФ вступят в силу 1 апреля 2024 года.

В СМИ стала распространяться недостоверная информация о том, как будет работать новый закон. Чтобы устранить неверное толкование, Росреестр решил разъяснить суть изменений и расставить все точки над «и».

Порядок согласования перепланировки НЕ МЕНЯЕТСЯ

Специалисты Росреестра отмечают, что изменения не затрагивают порядка получения согласования перепланировки помещений в многоквартирном доме или принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого в жилое. Порядок оформления перепланировки, как и ранее, требует подготовки документов и обращения в орган публичной власти, а также внесение последующих изменений в сведения о помещении, в отношении которого была проведена перепланировка.

Законом лишь уточняется понятие перепланировки исходя из действующих положений Жилищного кодекса (статья 40). В частности, в понятии прописано, что является результатом таких работ, а также, что после перепланировки необходимо внести соответствующие сведения в ЕГРН (о границах и (или) площади помещения) или провести государственный кадастровый учет и регистрацию права на образованные помещения.

Кроме того, законом определяется, с какого момента перепланировка считается завершённой - 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.

Ремонтные работы согласовывать НЕ НУЖНО

Следует различать виды строительных работ. Ремонт, реконструкция и перепланировка – это разные вещи. Они регламентируются разными федеральными законами и предусматривают различный объем строительных работ и их юридические последствия. В частности, ремонт не влечет за собой изменение характеристик помещений, а соответственно, и необходимости обращения в Росреестр. Согласовывать ремонт не нужно. А реконструкцию и перепланировку нужно, поскольку они как раз предполагают изменений характеристик помещения.

К примеру, к перепланировке относится перенос и разборка внутренних перегородок, устройство дверных проемов, добавление окна или его расширение, увеличение жилой площади за счет вспомогательных помещений, устройство или ликвидация дополнительных кухонь и санузлов.

В отличие от перепланировки, реконструкция предполагает изменение характеристик и параметров объектов недвижимости: увеличение или уменьшение площади, высоты или этажности. К примеру, возведение пристроя к жилому дому или мансардного этажа.

Реконструкция проводится только на основании разрешения на строительство, которое необходимо получить до начала работ.

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 настоящего Кодекса, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения).

Никакой новый технический план НЕ ВВОДИТСЯ

Ряд СМИ писали о том, что собственник обязан получить не только акт приемки, но и новый технический план у кадастрового инженера и направить документы в Росреестр. Специалисты Росреестра разъясняют, что данный механизм действовал ранее, до принятия нового закона. И не соответствует новым положениям.

Наоборот, теперь технический план 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 государственном кадастровом учете или регистрации права заявителя на перепланированное помещение.

То есть заявителю после завершения перепланировки больше не нужно будет тратить время, чтобы предоставить в Росреестр документы для внесения изменений в ЕГРН.

Прогнозы о росте коррупционного рынка БЕЗОСНОВАТЕЛЬНЫ

По мнению специалистов Росреестра, оснований для роста коррупционного рынка по согласованию перепланировок нет, поскольку подготовка технического плана осуществляется на основании договора подряда, заключаемого на свободном рынке кадастровых работ. Эти работы выполняются как кадастровыми инженерами – индивидуальными предпринимателями, так коммерческими юридическими лицами, в штате которых имеется не менее двух кадастровых инженеров.

Говорить о возможном увеличении «незаконных» перепланировок также безосновательно, поскольку закон НЕ МЕНЯЕТ ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ ИХ

Источник: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-razyasnil-novyy-zakon-o-pereplanirovках-v-mnogokvartirnykh-domakh/>

СОГЛАСОВАНИЯ. Напоминаем, что незаконными или самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии документа, подтверждающего согласование или отказ в согласовании перепланировки, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

По мнению Росреестра, введенные изменения наоборот сделают мероприятия по перепланировкам прозрачнее и гарантируют предоставление заинтересованным лицам достоверных сведений о характеристиках таких помещений.

Урегулирован вопрос образования новых помещений при перепланировке

Как сообщают специалисты Росреестра, статьей 40 Жилищного кодекса РФ с самой первой его редакции было 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.

Изменения позволят избежать сложностей с продажей квартиры или получением наследства

Росреестр напоминает, что помещения в многоквартирных домах являются объектами гражданского оборота. Любой приобретатель помещения заинтересован в получении достоверной информации как о назначении помещения, так и о его границах и внутренней планировке.

В результате перепланировки квартиры часто происходят изменения основных характеристик объекта недвижимости. Например, в связи с переносом, устранением и возведением новых стенных перегородок может поменяться общая площадь квартиры – как в меньшую, так и в большую сторону. При этом если общая площадь квартиры увеличится, возрастет ее кадастровая и рыночная стоимость, и, соответственно, налог на недвижимое имущество тоже. Кроме того, такая перепланировка также повлечет изменения содержащихся в ЕГРН графических сведений о помещении (плана помещения).

Выписка из ЕГРН содержит информацию об основных характеристиках объекта, сведения о лицах, у которых есть права на объект, о кадастровой стоимости, обременениях и подтверждает право собственности на недвижимое имущество. Если возникнет ситуация, связанная с продажей квартиры или получением наследства, а в ЕГРН будут содержаться данные до перепланировки, то противоречие между сведениями, содержащимися в представленных на регистрацию документах (например, о площади квартиры в договоре купли-продажи), и сведениями в ЕГРН будет являться основанием для приостановления регистрационных действий, подчеркивают специалисты ведомства.

В связи с этим Закон направлен на защиту имущественных прав граждан и обеспечение внесения в ЕГРН достоверных сведений о жилых и нежилых помещениях в многоквартирных домах с целью реализации гражданского оборота таких помещений.

Госдума приняла в I чтении законопроект Росреестра, упрощающий предоставление земельных участков с помощью НСПД
