# Перепланировка квартиры: что можно, а что нельзя

Информацию о перепланировке квартиры обязательно нужно вносить в ЕГРН, чтобы не возникли сложности при продаже недвижимости, дарении или передаче ее по наследству.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (пункт 2 статьи 25 Жилищного кодекса РФ).

«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. Если общая площадь квартиры увеличится, возрастет ее кадастровая и рыночная стоимость и, соответственно, налог на недвижимое имущество. Такая перепланировка повлечет изменения содержащихся в ЕГРН графических сведений о помещении», – рассказала и.о. начальника отдела государственной регистрации недвижимости Тамара Казбекова.

Чтобы сделать перепланировку, необходимо подготовить и согласовать проект работ. Для этого собственнику или нанимателю по договору социального найма (уполномоченное им лицо) необходимо обратиться в орган местного самоуправления, осуществляющий согласование перепланировки, по месту нахождения квартиры непосредственно либо через МФЦ, либо в электронной форме через портал государственных и муниципальных услуг, представив необходимые документы, установленные статьей 26 Жилищного кодекса РФ.

Орган, осуществляющий согласование, выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие такого решения. Решение о согласовании перепланировки является основанием для проведения перепланировки квартиры и может быть обжаловано в судебном порядке.

Завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии, который должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган регистрации прав для внесения сведений в ЕГРН.

«Самовольно переустроившее или перепланировавшее помещение в многоквартирном доме лицо несет предусмотренную законодательством ответственность. Покупая квартиру с неузаконенной перепланировкой, покупатель берет на себя все риски, связанные с дальнейшими требованиями привести квартиру в первоначальное состояние», - заметила и.о. начальника отдела государственной регистрации недвижимости Тамара Казбекова.

Не допускается перепланировка квартир (комнат), ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем или установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению противопожарных устройств, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

Таких ограничений довольно много: например запрещены:

* перенос кухни или санузла так, чтобы они располагались над жилыми комнатами (даже незначительное наложение зоны кухни или санузла на зону жилой комнаты ниже этажом);
* объединение кухни с комнатой, если дом газифицирован;
* объединение балкона с квартирой и вывод на балкон центрального отопления;
* присоединение к квартире части подвала или крыши;
* снос несущих стен или создание в них проходов;
* ликвидация или уменьшение вентиляционных каналов;
* заливка бетонной стяжки в домах, которые на это не рассчитаны и т.д.