

**Перепланировка – повод внести изменения в ЕГРН**

Далеко не каждая квартира имеет хорошую и удобную планировку. Чтобы как-то сделать жизнь комфортнее, люди переустраивают квартиры на свой вкус. Но сделать это не так-то просто.

Что считается перепланировкой в квартире? Понятие перепланировки дано в ч. 2, ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ). [Перепланировка](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44772/#dst100064) жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ред. от 03.08.2018). Другими словами, перепланировка – это произведение строительных работ в квартире по улучшению или изменению её площади.

Перепланировка квартир разрешена законом, но только с соблюдением всех строительных норм и правил. В ст. 26 ЖК РФ сказано, что перепланировка разрешена только после согласования всех действий с государственными органами. Для этого необходимо собрать пакет документов и подготовить проект будущих работ.

Перепланировка частного дома в целом не существенно отличается от переделки технического состояния квартиры в многоэтажном доме. Отдельные сложности могут возникнуть при оформлении пристроек, котельных и других подсобных помещений.

Для нежилых помещений обязательным является наличие заключение пожарного надзора. Мероприятия по перепланировке зависит от специфики и назначения помещения.

Незаконная перепланировка может быть опасна для жильцов. Снос несущих перегородок становится причиной обрушения, пожаров и других происшествий. Погрешности в технической документации существенно снижают рыночную стоимость квартиры, затрудняют ее куплю-продажу.

Завершение перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган регистрации прав (ст. 28 ЖК РФ).

Заключительный этап процедуры перепланировки — внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) после перепланировки.

Выписка из ЕГРН появилась с 01.01.2017. До нее была выписка из ЕГРП (Единый государственный реестр права), а еще раньше право на недвижимость подтверждалось [Свидетельством о государственной регистрации права](http://art-exp.ru/svidetelstvo-o-gosudarstvennoj-registracii-prava-na-kvartiru-egrp/). С 01.01.2017 Росреестр объединил кадастровый паспорт и выписку из ЕГРП. Теперь данный документ называется Выписка из **Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.**

После выполнения запланированных работ нужно подготовить [технический план на внесение изменений в ЕГРН](http://www.co-grad.ru/postanovka-ob-ekta-nedvizhimosti-na-kadastrovyj-uchet.html), в котором должны быть учтены все корректировки. Данный документ понадобится при наличии следующих изменений объекта недвижимости: площадь, планировка, назначение (жилой либо нежилой фонд). Техплан является обязательным документом для внесения изменений в ЕГРН.

Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай