

Реконструкция или перепланировка... (часть 2)



Если Вы предполагаете провести какие-то строительные изменения в своей квартире или жилом доме, в результате которых изменится не только сама квартира, но и габариты здания или изменится число этажей в здании, то этот процесс будет называться реконструкцией здания. Под это определение попадают также случаи строительства балконов с выходами на них из Вашей квартиры или превращение веранд в жилые комнаты, расширение квартиры за счет чердачного пространства, снос (демонтаж) части здания и иных подобных одновременных преобразований здания и Вашего помещения в нем.

Регулирование отношений по реконструкции объектов недвижимости, в отличие от перепланировки, осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности РФ и имеет более сложные организационно-правовые действия.

Прежде чем приступить к непосредственному осуществлению реконструкции здания нужно соблюсти ряд процедур и получить необходимые документы. Для начала, также как при перепланировке, необходимо обратиться за разработкой проекта в проектную организацию. Поскольку собственники квартир в многоквартирных домах являются

носителями прав и обязанностей в отношении, как своих квартир, так и своей доли в общем имуществе дома, то они принимают активное участие в принятии решения о необходимости проведения реконструкции дома. Их необходимо ознакомить с проектом, так как решение о том, будет проводиться реконструкция или нет, в итоге принимают собственники дома.

Следующим этапом, предшествующим проведению работ по реконструкции, является получение в местной администрации согласия на данный вид работ, а именно получение разрешения на строительство.

После завершения строительных работ по реконструкции здания следует получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Выдает данное разрешение тот же орган, что и разрешение на строительство. Это специальный документ, который удостоверяет выполнение реконструкции в полном объеме согласно имеющимся разрешению на строительство и проектной документации.

Если по завершению перепланировки составление технического плана осуществляется после получения акта приемочной комиссии, то в случае реконструкции - наоборот. Для получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания необходимо представить в администрацию технический план, подготовленный на основании проектной документации. При этом в разрешении на ввод в эксплуатацию будут отражены сведения о здании в точном соответствии с представленным Вами техническим планом.

Разрешение на ввод в эксплуатацию является основанием для внесения изменений в сведения ЕГРН о здании, в котором расположена Ваша квартира. Необходимое заявление в орган регистрации прав направляет орган местного самоуправления, который принял решение о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома. А для внесения новых сведений в ЕГРН о Вашей квартире Вам необходимо обратиться с соответствующим заявлением и техническим планом, подготовленным в отношении вашего помещения.

Таковы основные моменты, касающиеся перепланировки квартир и реконструкции многоквартирных домов.

В заключении отметим, что если Вы являетесь собственником индивидуального жилого дома, то до 1 марта 2018 г. не требуется по окончании реконструкции получать разрешение на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию. При этом получение разрешения на строительство является обязательным документом, а наличие проектной документации зависит от желания собственника. Для внесения сведения о здании в ЕГРН необходимо представить технический план, подготовленный на основании разрешения на строительство и проектной документации (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации.

**Начальник отдела обработки документов и
обеспечения учетных действий □ 2**

**филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области
Бучнева Юлия Михайловна**

