***Как это делается***

**Перепланировка по требованиям законодательства**

Уточним: перепланировкой называют изменения в устройстве квартиры, которые приводят к изменениям в техническом плане – схематическом изображении объекта недвижимости.

Поэтому, кстати, перед покупкой жилья и дальнейшей государственной регистрацией права в Росреестре необходимо обратить внимание на соответствие реального состояния квартиры техническому плану.

Очевидно, что действующие при перепланировке ограничения вполне разумны и справедливы.

Понятен, например, строгий запрет на работы, вносящие изменения в устройство несущих стен и перекрытий, балок и прочих несущих конструкций, а также вентиляционных, отопительных и других коммуникационных систем. Нельзя переносить стояки водо- и газоснабжения, выводить сопряженные с общей сетью радиаторы на лоджию, монтировать теплые полы от общедомовой системы и т. п.

Можно переносить сантехнику в установленных габаритах; убирать или достраивать межкомнатные перегородки; закладывать дверные проемы в стенах, которые не являются несущими; устанавливать антенны или тарелки, кондиционеры, противомоскитные сетки и т. д.

Перепланировка жилого помещения проводится по согласованию с администрацией населенного пункта, в котором находится объект перепланировки.

Согласование требуется при пробивке проемов и арок в несущих стенах или изменении их расположения, при демонтаже или возведении межкомнатных перегородок, изменении площади ванной комнаты или ее объединение с санузлом. Необходимо согласование и при монтаже, демонтаже или переносе сантехнических узлов и оборудования, пристройке дополнительных помещений, создании балкона или лоджии, либо их трансформации в жилую площадь квартиры.

Для проведения перепланировки жилого помещения собственнику необходимо предоставить в орган, согласовывающий перепланировку или переустройство жилого помещения, следующие документы: заявление о переустройстве и (или) перепланировке; правоустанавливающие документы; проект перепланировки.

Осуществляющий согласование орган выдает заявителю документ о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки. Положительное решение является основанием для проведения перепланировки.

Завершение перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии – это основание для обращения к кадастровому инженеру и оформлению технического плана помещения.

Подготовленные документы нужно предоставить в электронном виде или отнести их в офис МФЦ.

Важный момент: если перепланировка предусматривает присоединения части общего имущества в многоквартирном доме, на нее должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

**По материалам Управления Росреестра по Ивановской области**