

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЯ: ОСОБЕННОСТИ РЕГИСТРАЦИИ

«Квартира моя, балконы тоже. Что хочу, то и делаю!» - как-то рассудил собственник квартиры в многоквартирном жилом доме. И объединил имевшиеся в квартире балконы с кухней и комнатой. Пострадали при этом и внешние стены дома, часть которых в виде подоконного пространства была попросту удалена. В свою очередь собственники квартир в доме потребовали от предприимчивого жильца привести все в прежнее состояние. Кто прав в данной ситуации?

В настоящее время вопрос присоединения лоджии или балкона к квартире стоит остро. С одной стороны, видится, что это отличный способ увеличить жилое пространство, сделать его более светлым и просторным, с другой стороны, работы по перепланировке помещения могут нарушить права иных собственников квартир в многоквартирном доме.

Согласно статье 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, которые требуют внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения – изменение конфигурации помещения, также требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Кроме того, перепланировка (переустройство) жилого помещения регламентирована постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Постановление 170), устанавливающим:

- переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются;

- перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается;

- запрещается в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы;

- запрещается использование балконов, эркеров и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьей 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, к которому в том

числе относятся несущие конструкции дома, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции, т.е. при наличии стопроцентного согласия.

Согласно [пункту 2 раздела I](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме («Определение состава общего имущества»), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, в состав общего имущества включаются несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Реконструкцией в соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) признается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций названного объекта, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Таким образом, если собственник квартиры желает улучшить свои жилищные условия путем присоединения к квартире балкона, он должен заручиться согласием всех собственников квартир многоквартирного жилого дома и обратиться в орган, уполномоченный законодателем принять решение о выдаче разрешения на проведения реконструкции объекта капитального строительства.

Аналогичный порядок действует в случае перевода жилого помещения в нежилое, когда в результате проводимых строительных работ возводится крыльцо на земельном участке, являющимся общим имуществом собственников квартир в многоквартирном доме, проводятся иные работы, в результате которых уменьшается размер общего имущества, затрагиваются несущие конструктивные элементы дома, ограждающие конструкции дома при оборудовании отдельного входа на месте оконного проема и (или) балкона (лоджии).

В городе Омске разрешение на реконструкцию объекта капитального строительства выдается Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска в порядке, установленном ст.51 ГрК РФ. После окончания реконструкции такой объект вводится в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, установленном ст.55 ГрК РФ, Департаментом строительства Администрации г. Омска.

Вместе с тем, разрешение на перепланировку (переустройство) жилого помещения в городе Омске, принятие в эксплуатацию перепланированного (переустроенного) жилого помещения выдается администрациями административных округов города.

При проведении перепланировки (переустройства) жилого помещения в орган, осуществляющий государственную регистрацию, представляется заявление об осуществлении государственного кадастрового учета изменений сведений об объекте недвижимого имущества и технический план объекта недвижимого имущества в электронном виде. Государственная пошлина не взимается.

В случае реконструкции объекта недвижимого имущества на государственную регистрацию представляется заявление о государственной регистрации права собственности, заявление об осуществлении государственного кадастрового учета изменений сведений об объекте недвижимого имущества и технический план объекта в электронном виде. За государственную регистрацию права собственности взимается государственная пошлина в размере, установленном статьей 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации. Если с заявлением обращается гражданин, пошлина составляет 2000 рублей, если заявление представляется организацией – государственная пошлина составляет 22000 рублей.

**Елена Безъязыкова,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управление Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**