

Коллегия адвокатов «Регионсервис» - признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

www.regionsservice.com

LEGAL ALERT¹

11.04.2024

Нововведения в переводе помещений

1 апреля вступил в силу Федеральный закон от 19.12.2023 № 608-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», которым устанавливается новый порядок изменения назначения помещения, в том числе в многоквартирном доме (далее - МКД), а также перепланировки.

Основные тезисы нововведений:

1. Процесс перевода из жилого помещения и нежилое (а также наоборот) считается завершенным с момента внесения соответствующих сведений в ЕГРН, т.е. процедура затягивается по срокам.
2. Дается новое понятие перепланировки:
 - изменение границ и/или площади помещения;
 - образование новых помещений;
 - изменение внутренней планировки помещений;
 - изменение границ и/или площади смежных помещений.

Таким образом, новое понятие «перепланировки» очень близко понятию «реконструкция», что, безусловно, создаст дополнительные сложности в практике правоприменения.

3. Изменяется процедура согласования перепланировки.

Более подробно о вступивших в силу нововведениях:

Изменения в общий порядок перевода жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое)

¹ Материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

1. Часть 7 статьи 23 Жилищного кодекса дополняется положением о том, что уведомление о переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) является основанием для внесения соответствующих изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Кроме того, указанной нормой права отдельно отмечается, что перевод помещения из жилого в нежилое или наоборот считается окончанным со дня внесения таких изменений о назначении помещения в ЕГРН.

2. Изменяется содержание части 9 статьи 23 ЖК РФ. Ранее указанная норма устанавливала, что завершение переустройства или перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии, который затем направляется органом, осуществляющим перевод помещений, в Росреестр для внесения соответствующий сведений в ЕГРН.

Теперь предусматривается, что по завершении работ по переустройству, перепланировке заявитель направляет уведомление о завершении указанных работ в орган, осуществляющий перевод помещений. В случае перепланировки к заявлению прилагается технический план помещения.

В срок, не превышающий 30 дней со дня получения указанного уведомления, орган, осуществляющий перевод помещений, утверждает акт приемочной комиссии.

В случае переустройства перевод помещения считается окончанным со дня внесения сведений в ЕГРН о назначении помещения. Перевод помещения, осуществленный в результате перепланировки, считается окончанным со дня внесения изменений в ЕГРН о границах, площади и назначении помещения или осуществления кадастрового учета образованных помещений и регистрации права на них.

Изменения в порядок осуществления переустройства и перепланировки помещения в МКД

1. Вводится новое определение перепланировки помещения в МКД (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ). Под ней понимается изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения). В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений.

Отдельно устанавливается, что перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения ЕГРН о границах, площади помещения или осуществления кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на них.

2. Уточняется процедура завершения переустройства и перепланировки помещения в МКД, установленная статьей 28 ЖК РФ – данные положения приводятся в соответствие с изменениями норм статьи 23 ЖК РФ.

Устанавливается, что по завершении переустройства или перепланировки помещения в МКД заявитель должен направить в орган, осуществляющий согласование, уведомление о завершении указанных работ. В случае перепланировки помещения к такому уведомлению прилагается технический план перепланированного помещения.

Если в результате перепланировки были образованы новые помещения в уведомлении о завершении перепланировки дополнительно указываются сведения об уплате государственной пошлины за осуществление регистрации прав на недвижимое имущество.

Переустройство или перепланировка помещения в МКД подтверждаются актом приемочной комиссии, который утверждается в срок, не превышающий 30 дней со дня получения органом, осуществляющим перевод помещений, уведомления о завершении соответствующих работ.

Переустройство помещения в МКД считается завершенным со дня утверждения акта приемочной комиссии. Перепланировка – со дня внесения изменений в сведения ЕГРН о

границах, площади помещения или осуществления кадастрового учета образованных помещений и регистрации права на них.

Изменения в порядок внесения сведений в ЕГРН в связи с перепланировкой помещения

Поскольку изменения в Жилищном кодексе затрагивают порядок осуществления государственной регистрации прав и кадастрового учета, соответствующим образом дополняются положения и ФЗ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1. Органы местного самоуправления, уполномоченные на согласование перепланировки помещений в МКД, а также на принятие решения о переводе помещения наделяются правом на подачу заявления об одновременном осуществлении кадастрового учета и регистрации прав и об осуществлении кадастрового учета без одновременной регистрации прав (статья 15 Закона № 218-ФЗ).

2. В статье 19 прописывается порядок направления органом, осуществляющим перевод помещений или согласование перепланировки помещений в МКД, соответствующих сведений в Росреестр. В срок не позднее 5 рабочих дней с даты утверждения акта приемочной комиссии такой орган в порядке межведомственного взаимодействия направляет заявление об осуществлении кадастрового учета или кадастрового учета и регистрации права заявителя на перепланированное помещение с приложением:

- акта приемочной комиссии
- технического плана перепланированных помещений
- решения о переводе помещения либо решения о согласовании перепланировки помещений в МКД.



Анна Жолобова

Управляющий партнер офиса Коллегии
в г. Москве, руководитель практики
«Недвижимость и строительство»
a.zholobova@regionsservice.com