**Пресс – релиз**

**4 шага к законной перепланировке.**

Порой собственники недвижимости хотят довести своё жильё до совершенства, сделав не просто косметический ремонт помещения, а его перепланировку. И если не соблюсти все правила ещё на этапе планирования, то счастливый собственник в будущем может столкнуться с невозможностью узаконивания своего «ремонта».

В первую очередь необходимо понять, в каких случаях ремонт жилого помещения, в частности квартиры, будет считаться перепланировкой. Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации перепланировка — это изменение конфигурации жилого помещения, которое требует отражения соответствующих изменений в его техническом паспорте.

Как правило, перепланировка квартиры связана с изменением полезной площади жилого помещения: объединены кухня с гостиной, перенесены, возведены или разобраны межкомнатные перегородки, устроены дополнительные дверные проёмы и т.д.

Существует ряд действий, которые не относятся к перепланировке и которые категорически запрещено предпринимать во время ремонта:

* нарушать прочность несущих конструкций здания (это может привести к неустойчивости и повреждению всего здания);
* уменьшать, а тем более ликвидировать каналы вентиляции;
* выносить батареи на балконы и лоджии (вне зависимости оттого, насколько они утеплены или застеклены);
* выполнять в квартире устройство тёплых полов с забором тепла от общедомовых систем горячего водоснабжения или отопления;
* оставлять жилые комнаты и кухни без окон и отопления;
* присоединять к квартирам чердак, лестничную клетку, подвал, части общих помещений многоквартирного дома (они являются имуществом всех собственников).

**Если собственник всё же решил осуществить разрешённую законом перепланировку, то ему необходимо предпринять следующие действия.**

1. Обратиться в проектную организацию, которая имеет действующую лицензию, и получить **проект перепланировки**.
2. Предоставить в местную администрацию для согласования перепланировки соответствующее заявление и полученный проект. Рассмотрев заявление, орган, осуществляющий согласование, выдаёт или направляет по указанному в заявлении адресу **документ, подтверждающий принятие им решения о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки**. Только после получения согласия со стороны администрации можно приступать к ремонтным работам, причём в строгом соответствии с проектом. Иначе, перепланировка будет признана самовольной, а собственник будет привлечён к административной ответственности и будет обязан привести помещение в прежнее состояние.
3. По завершении перепланировки следует вновь обратиться в администрацию для назначения приёмочной комиссии, которая должна оформить **акт, подтверждающий законность проведённых работ и их соответствие заявленному проекту**.
4. **Последний шаг — внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН).** Для этого собственнику необходимо обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой нового технического плана квартиры в связи с её перепланировкой и подать в офисы приема-выдачи документов филиала, МФЦ заявление об учёте изменений характеристик помещения и технический план.