

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Ленинградской области  
(Управление Росреестра  
по Ленинградской области)**

ул. Блохина, д.8, лит. А, Санкт-Петербург, 197198  
тел. (812) 499-00-34  
e-mail: 47\_upr@rosreestr.ru

№  
**09.01.2023** ИСХ/00017  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Саморегулируемые организации  
кадастровых инженеров

(по списку)

Кадастровым инженерам,  
осуществляющим кадастровую  
деятельность на территории  
Ленинградской области

(по списку)

**Уважаемые кадастровые инженеры!**

В целях формирования единообразной практики и качественного предоставления государственной услуги по государственному кадастровому учету недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, снижения общего количества приостановлений (отказов) в осуществлении учетно-регистрационных действий Управление Росреестра по Ленинградской области для учета в работе доводит до Вашего сведения **о перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.**

С 8 января 2019 года вступили в силу поправки в Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ), согласно которым требования жилищного законодательства к организации проведения переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме применяются в отношении как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме (Федеральный закон от 27 декабря 2018 № 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме»).

Перепланировка помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и т.п.

Согласно ч. 1 ст. 26 ЖК РФ перепланировка помещения в многоквартирном доме проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Для этого собственник или наниматель по договору социального найма (уполномоченное им лицо) должен обратиться в орган, осуществляющий согласование перепланировки, по месту нахождения помещения непосредственно, через МФЦ или в электронной форме через Портал государственных и муниципальных услуг после получения стандартного доступа к подсистеме «Личный кабинет» Портала.

Процесс согласования будет отличаться, если перепланировка затрагивает общедомовое имущество. Типичным примером таких работ является обустройство нового выхода при переводе жилого помещения в нежилое. В

соответствии с частью 3 статьи 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Часть 2 статьи 40 ЖК РФ устанавливает, что, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения, предусмотренные пунктом 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, решение о реконструкции многоквартирного дома, связанной с увеличением состава общего имущества, принимаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений.

При этом для проведения реконструкции, влекущей за собой уменьшение состава общего имущества, необходимо согласие всех 100% собственников помещений многоквартирного дома.

Следует обратить внимание, демонтаж или реконструкция ряда элементов общего имущества собственников помещений неправомерны даже при наличии согласия на указанные работы всех 100% собственников помещений многоквартирного дома, если обязательность наличия таких элементов установлена нормативным правовым актом. Собственники помещений не имеют права принимать решений и давать согласия на проведение действий, которые приводят к нарушению действующих положений законов или иных нормативных правовых актов.

Завершение перепланировки помещения, в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии и (или) вступившим в законную силу решением суда о сохранении помещения в перепланированном состоянии.

В соответствии с ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном законом порядке.

В соответствии с п. 7 ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации необходимым документом для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе в связи с внесением изменений в

сведения ЕГРН, является технический план, подготовленный кадастровым инженером в электронном виде в соответствии со ст. 21, ст. 24 Закона о регистрации и требованиями к подготовке технического плана, утвержденными Приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее – Требования к подготовке технического плана), а также вступившее в законную силу решение суда (п. 5 ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации).

Согласно ч. 10 ст. 24 Закона о регистрации сведения о помещении, за исключением сведений о площади помещения и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, или вступившего в законную силу решения суда.

Обращаем внимание, отсутствие акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, или вступившего в законную силу решения суда будет являться основанием для принятия государственным регистратором прав решения о приостановлении в соответствии с п.5, п. 7 ч. 2 ст. 26 Закона о регистрации, что отрицательно отображается на рейтинге кадастрового инженера в том числе.

Заместитель руководителя



Е.В. Ситникова