**С 1 апреля 2024 года изменится порядок перевода жилого помещения в нежилое и наоборот**

**С 1 апреля 2024 года изменится порядок завершения перепланировок в МКД**

Приняты поправки в ЖК РФ и Закон о госрегистрации недвижимости, касающиеся оформления перепланировок и переустройств помещений в МКД, перевода жилых помещений в категорию нежилых (и наоборот), а также регистрации изменения характеристик обновленного помещения в ЕГРН (Федеральный закон от 19 декабря 2023 г. № 608-ФЗ).

 В частности:

- изменится понятие перепланировки помещения в МКД. Под таковой будут понимать изменение границ / площади такого помещения, или образование новых помещений (в том числе объединение помещений), или изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ / площади помещения, либо с изменением границ / площади смежных помещений). Отметим, что сейчас применяется правовая позиция, сформулированная Верховным Судом РФ, о том, что объединение помещений в МКД является не перепланировкой, но реконструкцией, поскольку объединение квартир ведет к увеличению площади дома (как и разъединение двухуровневой квартиры на две одноуровневые - поскольку меняется количества помещений и этажей части МКД);

- прямо будет предусмотрена обязанность внести сведения о новых границах / площади перепланированного помещения в ЕГРН и поставить его на кадастровый учет;

- когда работы по переустройству / перепланировке окончатся, собственнику нужно направить в орган, который согласовал переустройство / перепланировку, уведомление о завершении указанных работ и (для случаев перепланировки) - техплан перепланированного помещения. Если после перепланировки образовалось новое помещения, то к уведомлению и техплану нужно еще приложить сведения об уплате госпошлины за госрегистрацию прав на недвижимое имущество;

- такие переустройство / перепланировка подтверждаются актом приемочной комиссии. Такой акт утверждается тем же органом, который разрешает перевод помещений из жилых в нежилые и наоборот, не позже 30 дней со дня получения им упомянутого уведомления;

- если перевод помещения в нежилое из жилого или наоборот не требует проведения переустройства или перепланировки, то документ, подтверждающий принятие решения о переводе помещения, является основанием для внесения изменений о назначении помещения в ЕГРН, а перевод считается оконченным со дня внесения соответствующих изменений в ЕГРН о назначении такого помещения. Если для перевода помещения в другую категорию нужны переустройство или перепланировка, то по их окончании собственник направляет уведомление об их завершении вместе с техпланом помещения (если была перепланировка). Завершение переустройства / перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии, который затем нужно утвердить в органе, согласовавшем переход помещения. В этом случае перевод также считается оконченным со дня внесения соответствующих изменений в ЕГРН о назначении такого помещения (а после перепланировки нужно внести в ЕГРН новые данные о границах / площади);

- кадастровый учет и госрегистрация прав на перепланированное / переведенное помещение осуществляется по заявлению органа МСУ, который уполномочен согласовывать перепланировку или принимать решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение. Такое заявление подается в срок не позднее 5 рабочих дней с даты утверждения (подписания) акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещений в МКД.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Помощник прокурора

Елена Шелковина