**Проведение переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме**

Основания и порядок проведения переустройства и перепланировки жилого помещения регулируются нормами главы 4 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ).

Так, в соответствии со статьей 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство либо перепланировка жилых помещений осуществляется по согласованию с органом местного самоуправления, на территории которого находится жилое помещение. Согласование осуществляется посредством принятия соответствующим органом местного самоуправления решения о перепланировке или переустройстве жилого помещения (ч. 1 ст. 26 ЖК РФ).

Многие собственники приступают к переустройству или перепланировке без учёта правовых и технических аспектов в полной уверенности, что со своей жилплощадью они могут совершать любые действия. Но на самом деле в многоквартирном доме (МКД) все жилые и нежилые помещения неразрывно связаны друг с другом и перепланировка и переустройство одной квартиры может затронуть конструкцию всего дома. Поэтому такая ошибочная уверенность может впоследствии привести к ряду серьезных проблем.

Согласно ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, если переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такое переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Обращаем Ваше внимание, что законом не допускается перепланировка квартир, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению противопожарных устройств.

Собственники помещений в многоквартирном доме, владельцы помещений, не являющиеся собственниками, а также объединения собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и жилищно-строительные кооперативы, вправе самостоятельно обращаться в суд с требованиями к лицам, самовольно переустроившим и (или) перепланировавшим помещение, в порядке, предусмотренном соответственно [ст. ст. 304](consultantplus://offline/ref=4088AE8B0CE4FD8829A36E89E306E37CF400B8697EFFF56601837D80A6F696CBE8B35BA786039FA02EE63EA8DFCD0A887805DF304B59577BXEi7I) и [305](consultantplus://offline/ref=4088AE8B0CE4FD8829A36E89E306E37CF400B8697EFFF56601837D80A6F696CBE8B35BA786039FA02CE63EA8DFCD0A887805DF304B59577BXEi7I) Гражданского кодекса РФ, и такие требования подлежат рассмотрению судами.

При этом требования собственников помещений в многоквартирном доме, владельцев помещений, не являющихся собственниками, а также объединений собственников помещений в многоквартирном доме, заявленные в порядке [ч. 5 ст. 29](consultantplus://offline/ref=4088AE8B0CE4FD8829A36E89E306E37CF403B66079FEF56601837D80A6F696CBE8B35BA7860298A027E63EA8DFCD0A887805DF304B59577BXEi7I) ЖК РФ, рассмотрению не подлежат.

Начальник Парабельского

межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области М.И. Новиков