

Как зарегистрировать помещение, имеющее перепланировку

Постановка на государственный кадастровый учет нежилых помещений в перепланированном виде имеет некоторые особенности.

Перепланировка (переустройство) объекта – это изменение его конфигурации при сохранении функционального назначения помещения, требующее внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в отношении характеристик объекта, при котором возможны:

- перенос и разборка перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- устройство дополнительных санузлов;
- расширение площади за счет вспомогательных помещений;
- установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, а также иные изменения объекта, не затрагивающие конструктивные и другие характеристики его надежности безопасности и не превышающие предельные параметры разрешенного строительства, требующие внесения изменений в технический паспорт объекта.

Перепланировка (переустройство) объектов проводится посредством изменения планировочных показателей его отдельных частей (помещений) в пределах внешних несущих ограждающих конструкций объекта.

Перепланировка нежилых помещений осуществляется в соответствии с утвержденным «Временным регламентом оформления перепланировки (переустройства) нежилых помещений в зданиях и отдельно стоящих нежилых зданиях, строениях, сооружениях, не требующих получения разрешения на строительство, на территории Омской области» от 05.03.2018г № ИСХ-18/ПР-1375/06. В соответствии с этим документом, заинтересованное лицо обращается в проектную организацию для выполнения проектной документации по перепланировке (переустройству) объекта.

После осуществления перепланировки (переустройства) объекта, нужно обратиться в другую проектную организацию, которая не осуществляла выполнение вышеуказанной проектной документации. Там заинтересованному лицу будет выдано заключение о соответствии проведенных строительных работ разработанной проектной документации, о техническом состоянии конструкций здания и о соответствии произошедших в объекте изменений требованиям Федерального закона от 22 июля 2008 года

№ 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее - Заключение).

Что должно содержать Заключение:

- необходимость (отсутствие необходимости) выдачи разрешения на реконструкцию в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в связи с проведенными работами по перепланировке (переустройству) объекта;

- наличие или отсутствие изменения параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройки, перестройки, расширения объекта, замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций, за исключением замены отдельных элементов на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Как пояснила начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области Нина Яровая, для осуществления государственного кадастрового учета изменений объекта, произошедших в результате перепланировки (переустройства), заинтересованному лицу необходимо предоставить в Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг (МФЦ) следующие документы:

- заключение, подготовленное проектной организацией;
- проектную документацию по перепланировке (переустройству) объекта;
- технический план, подготовленный по завершении строительных работ;
- правоустанавливающие документы на объект, оформленные в установленном законодательством порядке;
- иные документы, необходимые в соответствии с законодательством для осуществления кадастрового учета.