

ПРОЕКТ

Дополняются правила изменения назначения помещений и их перепланировки

Вниманию физических и юридических лиц, планирующих изменение назначения или параметров жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах

Юридическая компания «Пепеляев Групп» сообщает, что 1 апреля 2024 г. вступает в силу Федеральный закон от 19.12.2023 № 608-ФЗ¹ (далее – Закон № 608-ФЗ), уточняющий правила изменения назначения помещений на жилое или нежилое и порядок их перепланировки.

Изменение назначения помещения

Собственники помещений обязаны использовать их по назначению. В частности, квартиры должны использоваться для проживания граждан (ч. 1 ст. 17 Жилищного кодекса РФ). Правообладатели вправе перевести жилое помещение в нежилое или нежилое помещение – в жилое, если оно соответствует установленным законом условиям и требованиям (ч.ч. 2 и 4 ст. 22 Жилищного кодекса РФ).

После вступления Закона № 608-ФЗ в силу процесс перевода станет более длительным. Ранее заинтересованные в изменении назначения помещения лица могли использовать его в соответствующих целях, начиная с момента получения решения о переводе. Теперь же перевод помещения будет считаться окончанным, т.е. правообладатель сможет использовать помещение в соответствии с его новым назначением, только после внесения изменений в ЕГРН (ч. 7 ст. 23 Жилищного кодекса РФ). О принятом решении о переводе помещения органы местного

¹ Федеральный закон от 19.12.2023 № 608-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"».

самоуправления уведомляют Росреестр для внесения сведений в ЕГРН (п. 5 ч. 1 ст. 32 Закона о регистрации недвижимости²).

Комментарий «Пепеляев Групп»

Законодатель, принимая Закон № 608-ФЗ, стремился повысить правовую определенность при взимании налогов. В частности, налог на имущество определяется в зависимости от назначения помещения. До поправок было затруднительно установить момент, с которого производился пересмотр налоговой базы: с даты получения решения о переводе или внесения изменений в ЕГРН.

Исходя из обновленной редакции ч. 7 ст. 23 Жилищного кодекса РФ, правообладатель лишается права использовать помещение по новому назначению до внесения сведений в ЕГРН, даже если получил соответствующее решение. Появляется риск, например, если орган власти затянет передачу информации о принятом акте в Росреестр. В таком случае заинтересованное лицо может обжаловать бездействие уполномоченного органа, однако это займет время.

Перепланировка помещения

Ранее под перепланировкой помещения понималось любое изменение его конфигурации, которое требовало внесения изменений в технический паспорт помещения (ч. 2 ст. 25 Жилищного кодекса РФ). Формулировка статьи оставляла неопределенность, какие именно работы считаются перепланировкой, и не предполагала обязательного внесения сведений об изменениях конфигурации помещения в ЕГРН, что нарушало принцип достоверности сведений ЕГРН.

Новая редакция ч. 2 ст. 25 Жилищного кодекса РФ относит к перепланировке следующие результаты работ:

- изменение границ и (или) площади помещения; и (или)
- образование новых помещений, в том числе при объединении смежных квартир; и (или)
- изменение внутренней планировки помещения (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения); и (или)
- изменение границ и (или) площади смежных помещений.

Изменяется и процедура согласования. В частности, заинтересованное лицо по завершении работ направляет в уполномоченный орган уведомление, к которому прикладывает технический план перепланированного помещения (ч. 1 ст. 28 Жилищного кодекса РФ). Уполномоченный орган обеспечивает подготовку и утверждение акта

² Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

приемочной комиссии в течение 30 дней с даты получения уведомления (ч. 2 ст. 28 Жилищного кодекса РФ), а после, в течение 5 рабочих дней, направляет в Росреестр акт приемочной комиссии и технический план для изменения сведений о помещении в ЕГРН (ч. 1.10 ст. 19 Закона о регистрации недвижимости).

Комментарий «Пепеляев Групп»

Наполнение ЕГРН актуальными сведениями можно оценить только позитивно. Однако, значительно расширяется круг работ, которые охватываются правилами о перепланировке, что собственникам нужно принимать во внимание с 01.04.2024 для избежания штрафов и необходимости приведения помещения в исходное состояние.

Более того, некоторые позиции Закона № 608-ФЗ радикально расходятся с судебной практикой. В частности, незадолго до принятия Закона № 608-ФЗ Верховный Суд РФ посчитал объединение смежных квартир в одну, раздел квартиры на две реконструкцией многоквартирного дома, что предполагает получение разрешения на строительство³. Такое противоречие между позицией ВС РФ и Законом № 608-ФЗ создает риск судебных споров о том, являются ли такие работы перепланировкой или реконструкцией.

О чем подумать, что сделать

Закон № 608-ФЗ содержит противоречивые изменения. С одной стороны, актуализируются сведения ЕГРН о помещениях. Например, теперь покупатели смогут получать более достоверную информацию, что решение об изменении категории помещения и (или) о согласовании его перепланировки не принималось. С другой стороны, трудности в определении, требуется ли согласовывать те или иные работы, являются ли они перепланировкой или реконструкцией, остаются, и их разрешение потребует профессиональной помощи юриста.

Помощь консультанта

Специалисты «Пепеляев Групп» оказывают всестороннюю юридическую поддержку лицам, планирующим перепланировку помещения, и покупателем таких объектов.

В спектр услуг «Пепеляев Групп» входит консультирование по вопросам купли-продажи и совершения иных сделок объектов недвижимости, анализ рисков, связанных с тем или иным объектом недвижимости, представление интересов компаний при взаимодействии с

³ Пункт 5 Обзора судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме (утв. Президиумом ВС РФ 13.12.2023).

государственными органами, а также проведение юридических проверок объектов недвижимого имущества.

Контактная информация



Алексей Коневский
Партнер

T: +7 (495) 767 00 07
a.konevsky@pgplaw.ru



Екатерина Пугаченко
Ведущий юрист

T: +7 (495) 767 00 07
e.pugachenko@pgplaw.ru



Сергей Бузиков
Юрист

T: +7 (495) 767 00 07
s.buzikov@pgplaw.ru