

10.03.2015

## Перепланировка квартиры

Минстрой России разработал законопроект, ужесточающий наказание для граждан, которые производят самовольную перепланировку жилья, не учитывая интересы соседей и при этом создавая аварийные ситуации. В соответствии с этой инициативой, размеры штрафов составят от 2 до 300 тысяч рублей.

Собственники жилья знают, что они вправе вносить изменения в его внешний вид в соответствии со своим вкусом и финансовыми возможностями. Однако законом запрещены «переделки», которые могут нанести вред конструкциям или инженерным сетям дома, но незначительные изменения могут быть согласованы уполномоченным госорганом.

Статья 25 ЖК РФ устанавливает, что нужно согласовывать изменения, которые требуют внесения правок в техпаспорт. В частности, если после переоборудования помещения изменяется его конфигурация (например, количество комнат, их площадь), то это перепланировка. Если же хозяин переносит коммуникации (электро- или сантех- сети) – то это уже переустройство.

Согласование перепланировки (переустройство) – обязательно. Оно проводится по соображениям безопасности, так как собственник, не обладающий специальными знаниями, может нарушить работу важнейших инженерных сетей, повредить конструкции и коммуникации дома, а в отдельных случаях и вовсе привести жильё в состояние аварийного.

При этом ответственность за произведенные работы полностью возлагает на собственника за все убытки, вне зависимости от последующих причин возможных аварий. Не качественный кран не освободит вас от ответственности за залив соседей, если его местонахождения было самовольно изменено и не согласовано.

Целью нового порядка переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах является максимальное облегчение процедуры получения согласования на проведение этих работ жителями Москвы. Надо знать, что повышение комфортности проживания не должно отрицательно влиять на безопасность, конструктивную прочность здания, и не должно представлять собой угрозу для жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

Алгоритм действий по оформлению переустройства квартиры следующий:

### **1. ПОЛУЧИТЬ ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.**

Где: в Территориальном бюро технической инвентаризации (МосгорБТИ). Адреса и телефоны можно найти на интернет-сайте МосгорБТИ. Если Вы имеете на руках Технический паспорт квартиры, изготовленный Департаментом жилищной политики и жилищной фонда города Москвы, в состав которого входит Раздел 1 «Сведения адресного и технического учета», то обращаться в Территориальное бюро технической

инвентаризации не надо. Данный паспорт будет принят у Вас при подаче пакета документов и возвращен вместе с Актом о завершеном переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения. Дополнительную информацию можно получить в «Центре паспортизации помещений» по тел. 8 (495) 632-23-12.

## **2. ЗАКАЗАТЬ ПРОЕКТ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ.**

Если планируемые работы не затрагивают несущие конструкции дома, то проект можно заказать в любой проектной организации, состоящей в саморегулируемой организации (СРО) и имеющий свидетельство о допуске к таким работам.

Если планируемые работы затрагивают несущие конструкции дома, то проект должен быть выполнен автором проекта дома, при отсутствии сведений об авторе проекта дома - Государственным бюджетным учреждением города Москвы "Экспертный центр"

Если планируется выполнить работы по переустройству и (или) перепланировке производство которых не затрагивает безопасность жизни и здоровья граждан, а также конструктивную прочность многоквартирного дома и не связано с передачей в пользование части общего имущества и (или) не затрагивает архитектурный облик многоквартирного дома, то вместо проекта переустройства и (или) перепланировки заявитель предоставляет в Мосжилинспекцию проектное решение (эскиз), выполненное собственником помещения в виде поэтажного плана квартиры с указанием планируемых работ.

В случае, если Вы не можете самостоятельно определить и выбрать тип предоставляемой документации, рекомендуем обратиться в Жилищную инспекцию по административному округу по месту расположения помещения.

## **3. СДАТЬ ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ**

Состав пакета документов для получения решения о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме (установлен Жилищным кодексом Российской Федерации):

- заявление;
- правоустанавливающие документы на помещение;
- проект переустройства и (или) перепланировки помещения;
- технический паспорт жилого помещения (квартиры) (для нежилых помещений – поэтажный план, экспликацию к поэтажному плану, выписку из технического паспорта строения, справку о состоянии здания/помещения);
- согласие в письменной форме собственников или всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма ( для нежилых помещений - согласие собственника помещения или уполномоченного им лица)

Для объектов культурного наследия в соответствии со статьей 44 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» вместо проекта переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном доме представляется проект приспособления для современного использования.

В связи с введением в городе Москвы электронного взаимодействия между органами исполнительной власти города Москвы, заявитель вправе не предъявлять правоустанавливающие документы, технический паспорт жилого помещения копию распорядительного документа Правительства Москвы о строительстве объекта. То есть эти документы будут получены Мосжилинспекцией в виде электронной копии.

При планировании производства работ, проведение которых связано с передачей в пользование части общего имущества, заявитель дополнительно представляет:

- план объекта недвижимости (копия технического паспорта домовладения (здания, строения)), составленный по результатам обследования и содержащий сведения о составе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- копию (при предъявлении подлинника) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о передаче в пользование части общего имущества, используемого при переустройстве и (или) перепланировке;
- копию (при предъявлении подлинника) договора о передаче в пользование части общего имущества, используемого при переустройстве и (или) перепланировке помещений в случае, если его заключение предусмотрено решением общего собрания собственников помещений;
- документ, удостоверяющий право на земельный участок, в случае, если переустройство и (или) перепланировка помещений, связанные с передачей в пользование части общего имущества, предусматривает создание входов (лестниц, крылец) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов за границей наружных стен здания;
- кадастровый паспорт земельного участка в случае, если предусматривается создание входов (лестниц, крылец) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов за границей наружных стен здания.

В этой ситуации, так же в связи с введением в городе Москвы электронного взаимодействия между органами исполнительной власти города Москвы, заявитель вправе не предъявлять план объекта недвижимости, документ, удостоверяющий право на земельный участок и кадастровый паспорт земельного участка. Данные документы будут запрошены Мосжилинспекцией самостоятельно в Росреестре и ГУП МосГорБТИ и получены в течение 5 дней в электронном виде

Так же, согласно новым требованиям к организации проведения переустройства и перепланировки помещений, от заявителя не требуется предоставлять заключение от

Мосгорнаследия о допустимости проведения переустройства и перепланировки помещения, данное заключение в рамках предоставления государственной услуги получает Мосжилинспекция, кроме тех случаев, когда:

- помещение является мемориальной квартирой или комнатой в мемориальной квартире;
- помещение является квартирой или комнатой, планировочная структура и (или) облик и интерьер которой относятся к особенностям объекта культурного наследия, составляющим его предмет охраны и подлежащим обязательному сохранению;
- производство работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме оказывает влияние на общее имущество в многоквартирном доме - памятнике, составляющее его предмет охраны и подлежащее обязательному сохранению;
- производство работ по переустройству и (или) перепланировке комнаты, квартиры, дома - памятника изменяет размеры, пропорции и параметры такого дома: его высоту, этажность, угол и (или) внешний вид кровли или крыши (в том числе устройство (ликвидация) мансард, окон, веранд, террас, навесов), количество и (или) форму оконных и дверных проемов в наружных стенах дома (в том числе устройство (ликвидация) наружных тамбуров, крылец, витрин), цветные решения и (или) внешний облик наружных стен дома (в том числе устройство (ликвидация) лоджий, балконов, элементов фасадного декора), установку кондиционеров и иного навесного оборудования (за исключением случаев их размещения на дворовых фасадах).

---

*Что не требует согласования с Мосжилинспекцией:*

---

- ремонт (косметический) помещений, в том числе с заменой отделочных покрытий стен, полов, потолков, наружных столярных элементов без изменения рисунка и цвета
- устройство (разборка) встроенной мебели: шкафов, антресолей (не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлежит техническому учету)
- замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству
- перестановка бытовых напольных электроплит в габаритах помещения кухни
- установка наружных технических средств (антенн, защитных сеток и кондиционеров) на фасадах многоквартирных домов
- Устройство самораздвижных или «карусельных» дверей и витрин из легких быстровозводимых конструкций без изменения внешних габаритов помещений
- Изменение материалов и пластики внешних конструкций, балконов и лоджий
- Перестановка нагревательных (отопительных) и газовых приборов (за исключением случаев установки и перестановки газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей)
- Замена столярных элементов фасада здания (с изменением рисунка).

---

*Что можно делать по проекту:*

---

Виды работ, затрагивающие несущие конструкции, общедомовые инженерные коммуникации, и не вошедшие в перечень работ, не требующих разрешения, и имеющих уведомительный характер, выполняются по проекту. К ним относятся, например, устройство полов, работы, затрагивающие архитектурный облик фасада, устройство или перенос уборных и ванных комнат, работы, связанные с газом и другие. С полным списком можно ознакомиться на Интернет-сайте и в Мосжилинспекции - Жилищных инспекциях по административным округам.

---

*Что нельзя делать. Не допускается:*

---

- - ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, затруднение доступа к инженерным коммуникациям, в том числе подземным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан.
- - переустройство и (или) перепланировка помещений или смежных с ними помещений, при которых они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.
- - нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение.- установка отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.
- - ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции, демонтаж вентиляционных коробов (частично или полностью) и технических коробов.
- - увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.
- - перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения и (или) центрального отопления, на лоджии, балконы, веранды и террасы.
- - устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления.
- - нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.
- - устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами.

- - устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов (в многоквартирных домах типовых серий).
- - перевод технических подполий в подвалы.
- - устройство лоджий, балконов, террас, веранд на вторых и выше этажах.
- - переустройство и (или) перепланировка чердака, технического этажа, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.
- - мероприятия (работы) по переустройству и (или) перепланировке в домах, признанных в установленном порядке аварийными.
- - устройство проемов между жилыми комнатами и газифицированными кухнями без плотно закрывающейся двери.
- - объединение газифицированного помещения с жилой комнатой.
- - устройство наружного тамбура и витрин за пределами внешних поверхностей (стен) в объектах.
- - объединение лоджий, балконов, террас, веранд с внутренними помещениями.
- - создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах) - с ослаблением несущей способности элементов конструкций многоквартирного дома и жилого дома.
- - создание навесов, остекленных навесов (в пределах существующих границ террасы) на эксплуатируемых кровлях многоквартирных домов, предусматривающее увеличение высоты здания, создание помещения, оснащение отоплением, инженерным и санитарно-техническим оборудованием, с надстройкой стен, в том числе наружных.
- - устройство на главном фасаде многоквартирного дома вентиляционных коробов.
- - изменение габаритов жилых и нежилых помещений, затрагивающее внешний облик многоквартирных домов и жилых домов, путем устройства мансардных и слуховых окон, изменения уклонов крыши и высоты конька.
- - устройство более одной антресоли на площади помещения, в котором она сооружается.
- - устройство на антресолях ванных комнат, душевых, санузлов, кухонь.
- - установка санитарно-технического оборудования, газовых и (или) электрических плит на площади антресоли."

---

*Что делать, если Вам отказали в предоставлении государственной услуги:*

---

В случае, если Вам было отказано в предоставлении государственной услуги, Вы можете получить разъяснения о причине отказа, записавшись на личный прием к начальнику Жилищной инспекции по административному округу по месту расположения перепланируемого и (или) переустраиваемого помещения. При этом в заявлении необходимо указать номер решения Мосжилинспекции об отказе.



---

*Ответственность за самовольное переустройство , не оформленное в установленном порядке :*

---

Самовольное переустройство (перепланировка) является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена Кодексом РФ об административных правонарушениях, Жилищным кодексом РФ, Кодексом города Москвы об административных правонарушениях. Нарушитель обязан привести помещение в прежнее состояние (до переустройства) либо согласовать выполненные работы в установленном порядке.