

Перепланировка: что можно и что нельзя?

Что необходимо знать, если вы решили изменить планировку своей квартиры (алгоритм действий):

Прежде всего – рекомендуем получить **бесплатную** консультацию специалистов жилищной инспекции или в администрации города Ивантеевка

1. Получить технический паспорт жилого помещения.

Где: в Территориальном бюро технической инвентаризации (БТИ).

2. Заказать проект перепланировки.

Где: у автора проекта дома, а в случае отсутствия автора - в любой проектной организации, вступившей в саморегулируемую организацию (СРО) и имеющую свидетельство о допуске к таким работам.

3. Сдать пакет документов в Многофункциональный центр по предоставлению государственных услуг (МФЦ).

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 всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), если квартира находится в социальном найме (для нежилых помещений – согласие собственника помещения).

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

1. 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;
2. 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;
3. 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;
 4. 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;
 5. 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.

Что не требует разрешения

- 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

Что можно сделать без проекта и разрешения и оформить потом в уведомительном порядке

- Перестановка сантехнических приборов в существующих габаритах туалетов, ванных комнат, кухонь
- Заделка дверных проемов в ненесущих перегородках
- Остекление лоджий и балконов по типовым проектам
- Ликвидация или изменение формы тамбуров без увеличения их внешних габаритов
- Устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия
- Разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок (исключая межквартирные)
- Устройство проемов в ненесущих перегородках (исключая межквартирные)

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.

Чего нельзя делать. Не допускается:

- Ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан.
- Переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.
- Нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение.
- Установление 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.
- 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 и веранды.**
- 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 и террас 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.
- Проведение работ, затрагивающих внешний облик многоквартирных домов и жилых домов, в том числе устройство мансардных окон, а также изменения габаритов жилых помещений (для объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия).
- Устройство проемов между жилыми комнатами и газифицированными кухнями без плотно закрывающейся двери.
- Объединение газифицированного помещения с жилой комнатой.

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, об административных правонарушениях. Нарушитель обязан привести помещение в прежнее состояние (до переустройства) либо согласовать выполненные работы в установленном порядке.

Зачастую владельцы жилых помещений, выполняющие ремонтно-строительные работы по переустройству и перепланировке в своих квартирах, легкомысленно подходят к вопросу узаконивания данных работ и оформлению разрешительной документации в органах государственной власти. Предполагая, что незачем тратить деньги и время на оформление

документации. Такой подход неправильный. В результате неправомерных действий в квартире оказывается проведена несанкционированная перепланировка, за которую рано или поздно придется отвечать. И финансовые расходы при этом могут значительно превысить те, которые были необходимы, например, для разработки проекта. Напомним, что государственная услуга по согласованию перепланировки и/или переустройству помещений является бесплатной.

За несанкционированную перепланировку нарушитель будет привлечен к административной ответственности с применением финансовых санкций. Причем владелец жилплощади, где проведена несанкционированная перепланировка, должен будет не только заплатить штраф, но и пройти весь процесс согласования, зарегистрировав несанкционированные ремонтно-строительные работы. В жесткие сроки ему будет необходимо привести состояние квартиры в соответствие с технической документацией на нее.

Если же меры не возымели действия, повторный штраф будет намного больше.

Те владельцы недвижимости с несанкционированной перепланировкой, которые не реагируют на требования Инспекции, рискуют лишиться квартиры, так как по постановлению суда, жилплощадь, принадлежащая злостным нарушителям, может быть продана с торгов. Но даже если пока несанкционированная перепланировка не попала во внимание государственных органов, провести какую-либо сделку с квартирой официально владелец не сможет. При попытке распорядиться принадлежащей ему квартирой, собственник будет обязан заказать технический паспорт, в котором несанкционированная перепланировка обязательно будет отмечена техниками БТИ. Провести сделку с квартирой, в технической документации которой имеются пометки о неоформленном переустройстве, невозможно.

Жилищная инспекция предупреждает, что медлить с оформлением незаконно проведенных ремонтно-строительных работ не стоит. Чем раньше будет узаконена несанкционированная перепланировка, тем лучше для владельца.

Подведем итоги. Гражданину, осуществившему незаконную перепланировку и нарушившему права других граждан такой перепланировкой, грозит:

- Единовременный штраф до 4000 рублей в месяц;
- Невозможность распоряжаться своей собственностью (продавать, дарить, менять, обременять);

- Угроза судебных издержек в случае судебного разбирательства;
- Угроза уголовного наказания в случае, если произошло обрушение конструкций в результате незаконной перепланировки и погибли люди;
- Не выезд за пределы РФ;
- Испорченные отношения с соседями по дому;
- Испорченные нервы.

Эта информация не предназначена для того, чтобы Вас испугать, но Вы должны представлять все возможные последствия незаконной перепланировки и вовремя принять меры по ее устранению.

Установка металлической входной двери в общем коридоре МКД

– Установка металлической входной двери в существующем проеме не является переустройством и не требует разрешения жилищной инспекции.

Направление открывания входных дверей в помещение, где одновременно находятся менее 15 человек, не регламентируется, однако в открытом состоянии дверь не должна препятствовать эвакуации в случае пожара и затруднять доступ к электрощиткам и оборудованию для пожаротушения.

При установке новой входной двери следует учесть, что в соответствии с п. 40 Правил пожарной безопасности в РФ (ППБ 01-03), утвержденных Приказом МЧС РФ от 18 июня 2003 г. № 313, «В зданиях, сооружениях организаций (за исключением индивидуальных жилых домов) запрещается устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступление от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир».

Так как помещения лестничной клетки относятся к общему имуществу всех собственников помещений в многоквартирном доме, то установка двери там, где ее раньше не было, может повлиять на порядок пользования общим имуществом (коридором, холлом и т. п.).

В соответствии с Жилищным и Гражданским кодексами РФ вопросы

осуществления прав владения, распоряжения и пользования общим имуществом регулируются уставом ТСЖ, решаются **на общем собрании** или, при недостижении согласия, путем обращения в суд.

В соответствии с ч.1 ст.246 ГК РФ «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех его участников».

Согласно п.2. Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 64 от 23.07.2009г «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»:
«При рассмотрении споров судам следует исходить из того, что к **ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ ЗДАНИЯ** относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, **ЧЕРДАКИ, ПОДВАЛЫ**, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), **КРЫШИ**, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения».

Тем самым, исходя из выше изложенного:

- Тамбур является Общим имуществом данного многоквартирного жилого дома.

Незаконная перепланировка нежилого помещения – это монтаж новых или демонтаж имеющихся внутренних перегородок или инженерных сетей, а также изменение любых других указанных в техническом паспорте характеристик без предварительного согласования.

Кроме того, ст. 40 ЖК РФ - Изменение границ помещений в многоквартирном доме

п. 2. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или)

перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 304 ГК РФ - Защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения

Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.