



Сергей МИРОНОВ

ЦЕНТР

ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

**СПРАВЕДЛИВАЯ
РОССИЯ**

Перепланировка квартиры

Раздаточный материал Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»



Один из способов придать стандартной квартире индивидуальность – перепланировка. И, пожалуй, самое сложное при ее проведении – это не сами работы, а их узаконивание. Далеко не всегда план, придуманный владельцем квартиры, возможно осуществить. Самое главное – его необходимо согласовать в установленном законом порядке.

Порядок проведения перепланировки закреплен в г. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая так и называется «Переустройство и перепланировка жилого помещения».

Что такое перепланировка?

В Жилищном кодексе есть два понятия – переустройство и перепланировка, которые не стоит путать. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

ВАЖНО!

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ

1. Подготовка проекта перепланировки требует определенных знаний и навыков, поэтому необходимо заказать проект в организации, имеющей допуск к осуществлению данного вида деятельности. При подготовке проекта необходимо помнить, что существует ряд запретов. Так, например, при перепланировке однозначно запрещается:

- увеличивать кухонное помещение или санузел за счет жилой комнаты (увеличение более чем на 25% от жилого помещения);
- объединять кухню и комнату аркой, если на кухне установлена газовая плита (на электрическую плиту этот запрет не распространяется);
- сносить несущие стены;
- переносить ванную комнату или туалет в места, где у соседей снизу находится жилая комната (исключение: если двухуровневая квартира);
- увеличивать площадь балкона за счет жилого помещения (при этом делать арку не запрещено, если она не превышает 1 м в ширину).

2. Далее необходимо получить разрешение на проведение перепланировки.

Для проведения перепланировки жилого помещения собственник данного помещения в орган местного самоуправления, осуществляющий согласование, по месту нахождения перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр, в соответствии с заключенным ими в установленном правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии, предоставляет:

- 1) Заявление о перепланировке по форме (Приложение №1), утвержденной уполномоченным правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
- 2) Правоустанавливающие документы на перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии).
- 3) Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки перепланируемого жилого помещения.
- 4) Технический паспорт перепланируемого жилого помещения.
- 5) Согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае если заявителем является уполномоченный наймодателем на предоставление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

- б) Заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.
3. В органах местного самоуправления вам должны выдать расписку в получении ими документов с указанием их перечня и даты получения, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам.

Заявление на перепланировку рассматривается 45 дней со дня подачи документов. Через 45 дней решение о разрешении или отказе в проведении перепланировки должно быть принято и вручено заявителю. Форма и содержание документа устанавливаются уполномоченным правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В случае если заявление о перепланировке было подано через многофункциональный центр, документ, подтверждающий принятие решения, направляется туда.

Если вам отказали в согласовании перепланировки

По закону вам могут отказать только по нескольким причинам:

- если какие-то из перечисленных документов заявитель не предоставил либо если орган, осуществляющий согласование, уведомил заявителя об отсутствии какого-либо необходимого документа или информации и предложил ему предоставить их, но заявитель не сделал этого в течение 15 дней;
- если документы предоставлены в ненадлежащий орган;
- по причине несоответствия проекта перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

ВАЖНО!

Повторно подавать документы на перепланировку можно только спустя три месяца после получения официального отказа.

Если отказ не был обоснован какими-либо из этих причин, тогда решение вы можете обжаловать в судебном порядке.

Поэтому отказ должен быть обоснован. Внимательно изучите его и еще раз подготовьте пакет документов строго в соответствии с требованиями,

ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ

после чего отправьте в уполномоченный орган. Вместе с ними отправьте и требование руководителю уполномоченного органа о том, чтобы он всесторонне и полно изучил отказ своего подчиненного, а также объяснил и аргументировал позицию своего ведомства.

4. Если разрешение получено, проверьте, чтобы документ содержал следующую информацию:

- дату вынесения разрешения;
- информацию об уполномоченном сотруднике, который вынес положительное решение о перепланировке;
- подпись уполномоченного сотрудника;
- основание принятия решения;
- требование о внесении поправок в технические документы;
- указание ответственного лица, которое уполномочено на выполнение распоряжения.

5. Когда вам выдали разрешение на перепланировку квартиры, можно приступать к работам. Они не должны отличаться от намеченных в проекте.

После завершения работ необходимо пригласить приемочную комиссию. Комиссия должна проверить соответствие произведенных работ проекту и составить акт, который потом направит в орган или организацию, осуществляющие государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Последним шагом станет получение в БТИ нового технического паспорта квартиры после перепланировки. При этом придется заплатить установленную законом государственную пошлину.

В настоящее время закон предусматривает куплю-продажу квартиры с незаконной перепланировкой. В этом случае обязанность по оформлению документов ложится на нового собственника.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Приложение №1

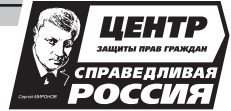
Утверждена
Постановлением правительства
Российской Федерации
от 28.04.2005 №266

**ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ
О ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

В _____
(наименование органа местного
самоуправления муниципального образования)
ОТ _____

(указывается наниматель, либо арендатор, либо
собственник жилого помещения, либо собствен-
ники жилого помещения, находящегося в общей
собственности двух и более лиц, в случае если
ни один из собственников либо иных лиц не упол-
номочен в установленном порядке представлять
их интересы)

Заявление
о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения



ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ

Примечание

Для физических лиц указываются: фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан), место жительства, номер телефона; для представителя физического лица указываются: фамилия, имя, отчество представителя, реквизиты доверенности, которая прилагается к заявлению. Для юридических лиц указываются наименование, организационно-правовая форма, адрес места нахождения, номер телефона, фамилия, имя, отчество лица, уполномоченного представлять интересы юридического лица, с указанием реквизитов документа, удостоверяющего эти полномочия и прилагаемого к заявлению.

Место нахождения жилого помещения: _____

(указывается полный адрес: субъект Российской Федерации, корпус, строение, квартира (комната), подъезд, этаж)

Собственник (-и) жилого помещения: _____

ПРОШУ:

1. Разрешить переустройство и перепланировку _____

(нужное указать)

жилого помещения, занимаемого на основании права собственности _____, договора найма, договора аренды _____

(нужное указать)

согласно прилагаемому проекту (проектной документации) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Срок производства ремонтно-строительных работ с «__» _____ 200_ г. по «__» _____ 200_ г.

Режим производства ремонтно-строительных работ с _____ по _____ часов в _____ дни.

Обязуюсь:

1. Осуществить ремонтно-строительные работы в соответствии с проектом (проектной документацией).
2. Обеспечить свободный доступ к месту проведения ремонтно-строитель-

ных работ должностных лиц органа местного самоуправления муниципального образования либо уполномоченного им органа для проверки хода работ.

3. Осуществить работы в установленные сроки и с соблюдением согласованного режима проведения работ.

Согласие на переустройство и (или) перепланировку получено от совместно проживающих совершеннолетних членов семьи нанимателя

жилого помещения по договору социального найма от «__» _____ г. № _____

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Документ, удостоверяющий личность (серия, номер, кем и когда выдан)	Подпись <*>	Отметка о нотариальном заверении подписей лиц
1	2	3	4	5

Подписи ставятся в присутствии должностного лица, принимающего документы. В ином случае предоставляется оформленное в письменном виде согласие члена семьи, заверенное нотариально, с проставлением отметки об этом в графе 5.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) _____
(указываются вид и реквизиты правоустанавливающего документа на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (с отметкой: подлинник или нотариально заверенная копия)
- 2) Проект (проектная документация) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения на _____ листах.
- 3) Технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения на _____ листах.
- 4) Заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (предоставляется в случаях, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры) на _____ листах.
- 5) Документы, подтверждающие согласие временно отсутствующих членов семьи нанимателя на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, на _____ листах (при необходимости).

ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ

6) Иные документы: _____
(доверенности, выписки из уставов и др.)

7) Подписи лиц, подавших заявление :

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

«__» _____ 201_ г.

При пользовании жилым помещением на основании договора социального найма заявление подписывается нанимателем, указанным в договоре в качестве стороны; при пользовании жилым помещением на основании договора аренды – арендатором, при пользовании жилым помещением на праве собственности – собственником (собственниками). _____

(следующие позиции заполняются должностным лицом, принявшим заявление)

Документы предоставлены на приеме «__» _____ 200_ г.

Входящий номер регистрации заявления _____

Выдана расписка в получении документов «__» _____ 200_ г. №__

Расписку получил «__» _____ 200_ г. _____

_____ на ___ листах;

(должность, Ф.И.О. должностного лица, подпись принявшего заявление)



Спасибо!

Надеемся, что наша инструкция
была вам полезна!

Телефон горячей линии

8 800 755 55 77

**Сайт Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»**

www.spravedlivo.center

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!