

# ПЕРЕПЛАНИРОВКА В КВАРТИРЕ.

**П**ытаясь улучшить жилищные условия, нужно четко знать границы дозволенного. Одни виды работ можно делать без разрешения, другие требуют согласований или вовсе запрещены. Так что произвести перепланировку (или переустройство) квартиры куда хлопотнее, чем кажется на первый взгляд. Разберем нюансы этого нелегкого дела.



*Не каждый ремонт в квартире может пройти без последствий*

## ЧТО К ЧЕМУ

**Переустройство** – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

**Перепланировка** – изменение конфигурации самого жилого помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

### § Ст. 26 Жилищного кодекса РФ

**И переустройство и перепланировка требуют согласования с уполномоченными органами.**

Обратитесь в местную администрацию и узнайте, кто ведает этими вопросами в вашем регионе. В большинстве населенных пунктов этим занимается сама местная администрация. Но бывает, эти функции возлагаются и на другие органы. Например, в Москве согласованием занимается Государственная жилищная инспекция.

Федеральные законы (то есть действующие на территории всей страны) не содержат конкретного перечня работ, которые относятся к переустройству и перепланировке и соответственно подлежат согласованию. Но эти перечни могут устанавливаться региональными властями.

Прежде чем приступать к ремонтным работам, обязательно нужно узнать в контролирующем органе все ваши региональные требования. Какой бы орган ни занимался согласованием, его специалисты обязаны их вам объяснить.

## КОГДА И КАКИЕ РАБОТЫ НУЖНО СОГЛАСОВЫВАТЬ

Согласование может быть уведомительным и разрешительным.

**При уведомительном порядке** человек уведомляет ответственный орган после того, как сделал работы, заранее разрешение получать не нужно.

Например, в большинстве регионов в таком порядке регистрируются:

- перестановка сантехники в пределах туалетов, ванных комнат, кухонь;
- типовое остекление лоджий и балконов;
- устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия дома;
- разборка ненесущих перегородок (за исключением межквартирных);
- заделка дверных проемов в ненесущих перегородках и другие.

Федеральным законом не установлен срок для уведомления о перепланировке. Но он может быть прописан на местном уровне. В любом случае затягивать не стоит, иначе перепланировка могут признать самовольной.

**Разрешительный порядок** – более строгий. Он предполагает подачу заявления на перепланировку (переустройство) еще до начала работ. При этом обязательно к заявлению прикладывается проект предстоящих изменений. Только после того, как уполномоченный орган даст свое согласие, можно приступать к ремонту.

В таком порядке согласуются все действия, затрагивающие несущие

конструкции, общедомовые инженерные коммуникации, работы, связанные с газом, и др. Например:

- установка и перестановка газовых приборов с прокладкой дополнительных труб;
- перенос ванных комнат и туалетов;
- замена кухонных плит одного типа на другой (например, электрическую вместо газовой);
- устройство проемов в несущих стенах и перекрытиях;
- разборка ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную нагрузку (так называемых «разгружающих» перегородок);
- устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями;
- создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах);
- устройство балконов и лоджий;
- объединение лоджий и балконов с жилыми помещениями и другие.

**Если на перепланировку требовалось предварительное разрешение, а вы провели работы без него – первым делом обратитесь в контролирующий орган.** Он может согласовать произведенные изменения и разрешить оставить их. **Если же согласование сочтут невозможным, вы можете попробовать узаконить их в суде.**

### § Ст. 29 Жилищного кодекса РФ

# О ЧЕМ НАДО ЗНАТЬ

## ВАЖНО!

После того как работы по переустройству (перепланировке) будут закончены, квартиру должна осмотреть специальная комиссия и составить акт. Если комиссия установит, что работы проделаны с нарушениями, придется все переделывать.

§ Ст. 28 Жилищного кодекса РФ

## РЕМОНТ БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ

**Согласования не потребует:**

- ✓ косметический ремонт, в том числе с заменой отделочных покрытий стен, полов, потолков;
- ✓ устройство (разборка) встроенной мебели: шкафов, антресолей (не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлечит техническому учету);
- ✓ замена инженерного оборудования аналогичным по параметрам (без перестановки);
- ✓ перестановка бытовых напольных электроплит в пределах кухни и другие.

## ЧТО ДЕЛАТЬ ЗАПРЕЩЕНО

**В квартире далеко не все можно переделывать. Есть изменения, которые запрещены:**

- ✗ перенос радиаторов, подключенных к общедомовой системе отопления, на лоджии и балконы;
- ✗ устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и отопления;
- ✗ ликвидация и уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- ✗ устройство проемов и ниш в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, колоннах, в местах связей сборных элементов стен;
- ✗ устройство проемов между жилыми комнатами и газифицированными кухнями без плотно закрывающейся двери;
- ✗ объединение газифицированного помещения с жилой комнатой.

Также не получится согласовать и другие работы, которые ведут к ухудшению условий эксплуатации дома, нарушению прочности и устойчивости несущих конструкций здания.

## ВАЖНО!

Если вам не дали разрешение на перепланировку – в отказе должны четко прописать причину.

§ Ст. 27 Жилищного кодекса РФ

## ЧЕМ ГРОЗИТ САМОВОЛЬНАЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКА

В первую очередь подумайте о безопасности своей и соседей. Ведь из-за вашей прихоти строение может сложиться, как карточный домик.

Что же касается денег, то за самовольную перепланировку предусмотрен штраф от 2 тыс. руб.

§ Ст. 7.21, 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях

А если узаконить изменения не получится, придется еще и возвращать квартиру в исходное состояние.



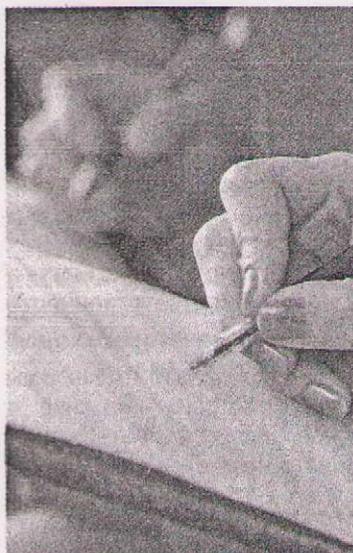
## СОВМЕСТНОЕ РЕШЕНИЕ

Если квартира в собственности нескольких человек – для перепланировки (переустройства) потребуется согласие всех собственников.

А если квартира муниципальная – прежде всего придется обратиться в муниципалитет, чтобы заручиться его согласием. И кроме того, потребуется согласие всех жильцов квартиры, даже временно отсутствующих.

Если квартира коммунальная – нужно согласие всех соседей.

§ Ст. 26 Жилищного кодекса РФ



## КСТАТИ!

Для домов, которые являются культурными или историческими памятниками, действует особый порядок согласования. Потребуется дополнительные разрешения от органов культуры. А некоторые работы для таких домов совсем запрещены.

§ Ст. 26 Жилищного кодекса РФ

§ Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

