

Страница жилищного просвещения

Перепланировка. Переустройство. Реконструкция



Одним из наиболее распространенных предметов споров в области жилищного хозяйства являются вопросы перепланировки и переустройства. Поэтому, сегодня мы публикуем материал, посвященный разъяснению основных понятий, относящихся к данной теме

Перепланировка - в соответствии со ст.25 Жилищного кодекса РФ, «перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения». Т.е. всё, что влечёт за собой изменение планов БТИ, является перепланировкой (переоборудованием) и подлежит согласованию. (Напомним, что на планах БТИ указываются: стены, перегородки, проёмы, окна, сантехническое оборудование, инженерные стояки и кухонные плиты.)

Переустройство жилого помещения - представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. (ЖК РФ).

Как правило, переустройство производится вместе с перепланировкой. Зачастую, под понятием «перепланировка» понимают и перепланировку, и переустройство. Больше на переустройстве мы останавливаться не будем, скажем только, что возможно переустройство без перепланировки (например: поставили вместо ванны, душевую кабину), однако, это уже технический вопрос.

Делать перепланировку или не делать? Делать!

В принадлежащем Вам помещении (или предполагается, что Вы будете собственником -- при нереализованном праве на приватизацию) Вы вправе делать перепланировку, но с одним условием -- если предварительно оформлены все разрешения и согласования, подтверждающие, что при этом не нарушаются строительные нормы и правила (СНиП), соблюдены права ваших соседей и обеспечивается сохранность дома.

Более того, пока вы не получите согласование на перепланировку, вы ничего не

сможете сделать с вашей квартирой (продать, обменять, подарить). Таким образом, перепланировка - это не только улучшение жилищных условий, но ещё и долгосрочная бумажная волокита, связанная с получением разрешительной документации.

Есть ещё один вариант, который успешно проходил во второй половине 2000 -- х годов. Перепланировку Вы сделали, но разрешительной документации не имеете. Тогда, нужно делать - грамотное техническое заключение.

Ниже, мы укажем, что запрещено, а что допускается при перепланировке, руководствуясь законодательством РФ. Однако, не всё так однозначно, отметим, что постоянно меняющееся законодательство РФ предоставляет и предоставляет определённые возможности, нужно только уметь этими возможностями воспользоваться.

Запрещено:

1. Размещать туалет, ванную комнату или кухню над жилой площадью как полностью, так и частично (Постановление Правительства РФ №47, п.24);
2. Размещать жилые комнаты под туалетом, ванной комнатой или кухней (Постановление РФ №47, п.24);
3. Размещать кухни под туалетом или ванной комнатой (Постановление РФ №47, п.24);
4. Замуровывать в стены трубы водоснабжения, канализации и отопления;
5. Устраивать "теплые полы" на балконах, лоджиях и других летних помещениях;
6. Устраивать "теплые полы" от систем центрального отопления и водоснабжения;
7. Прокладывать трубки и шланги кондиционера по наружной стороне стены фасада и штробить под эти цели железобетонные панели (стены);
8. Устанавливать запорную арматуру (краны) на стояки водоснабжения и отопления;
9. Присоединять к площади квартиры или квартир коридоры и тамбуры общего пользования;
10. Объединять балконы и лоджии с помещениями квартиры, а также "выносить" на них батареи центрального отопления;
11. Менять конфигурацию и цвет оконных рам;
12. Устраивать кухни без естественного освещения;
13. Объединять кухню с жилой комнатой и (или) коридором, если кухня оборудована газовыми бытовыми приборами;
14. Полностью или частично удалять вентиляционные короба, если они предусмотрены проектом здания.
15. Устраивать туалет со входом из кухни или жилого помещения;
16. Увеличивать подсобную площадь за счёт жилой;
17. Устраивать жилые комнаты без окон, менее - 9 м.кв. и шириной менее - 2,25м;
18. Устройство санузлов и кухонь вне границ квартиры: на балконах, лоджиях и в тамбурах общего пользования;
19. Устройство проходных санузлов;
20. Устройство балконов и лоджий на первых этажах и козырьках подъездов;
21. Установку входной двери с открыванием наружу, если она будет перекрывать выход из квартиры ваших соседей;
22. Затрагивать несущие и ограждающие конструкции в домах построенных позже 2006г., автором проектов которых является МНИИТЭП.

Разрешено:

1. Демонтаж подоконной части с устройством витражных дверей, без переноса батареи центрального отопления на лоджию или балкон;
2. Устраивать сауны в квартире с объемом парильной --- не более 24м.куб. смонтированной в виде цельной кабины, имеющей сертификат фирмы-производителя, с обустройством дополнительной вентиляции и паро-гидроизоляции;
3. Устройство каминов на последних этажах при условии, если топки и дымоходы используются заводского производства;
4. Устраивать санузел с входом из спальни, только если квартира оборудована вторым санузлом;
5. Устройство проемов в ж/б стенах и перекрытиях, размер и месторасположение которых определяет только конструктивный проект.

Согласовывать не нужно (Работы, выполняемые без оформления проектной и разрешительной документации):

- ремонт (косметический) помещений, в том числе с заменой наружных столярных
- устройство (разборка) встроенной мебели: шкафов, антресолей, не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлежит техническому учёту.
- замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.

Последствия за перепланировку, произведённую без разрешения

1. штраф и предписание, обязывающее получить распоряжение в установленные сроки (как правило, 4-6 мес.);
2. повторный штраф и продление сроков на получение распоряжения;
3. обязательство привести помещение в первоначальное состояние;
4. продажа квартиры с торгов и выселение. *(нет сведений о правоприменительной практике)*

Реконструкция жилых помещений

В чем отличие перепланировки (переустройства) от реконструкции?

Основания и порядок проведения переустройства и перепланировки жилого помещения регулируются нормами главы 4 ЖК РФ.

- В соответствии со ст. 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.
- Переустройство либо перепланировка жилых помещений осуществляется по

согласованию с органом местного самоуправления на территории которого находится жилое помещение. Согласование осуществляется посредством принятия соответствующим органом местного самоуправления решения о перепланировке или переустройстве жилого помещения.

- Завершение переустройства или перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.
- Жилое помещение, которое претерпело изменения в результате самовольного переустройства (перепланировки), может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью.
- В том случае, если запись о праве на жилое помещение внесена в ЕГРП до проведения переустройства и перепланировки и если данное изменение не связано с разделением, слиянием или выделением объектов, по заявлению правообладателя вносится запись об изменениях, не влекущих за собой прекращения или перехода права.

В соответствии с п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее -- ГСК РФ) реконструкция -- это изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Согласно ст. 51 ГСК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

В соответствии со ст. 55 ГСК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов регулируются законодательством о градостроительной деятельности.

Жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил является в соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса РФ самовольной постройкой.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за

лицом, её осуществившим.

При проведении государственной регистрации права на реконструированный объект недвижимости, право на который было зарегистрировано в ЕГРП до проведения реконструкции, раздел ЕГРП, открытый на ранее существовавший объект недвижимости, закрывается и право собственности прекращается. На реконструированный объект недвижимости открывается новый раздел ЕГРП и регистрируется новое право собственности.

Материал подготовлен юридической компанией "Чезаре", г. Новосибирск (<http://cesare.su/node/85>)