

Оформление перепланировки или переустройства квартиры

Перепланировка квартиры — это отличная возможность более рационально использовать существующее жилое пространство. Всего одна снесенная стена может изменить вид квартиры в лучшую сторону.

Однако, реализуя свои замыслы, очень важно не увлекаться, нужно отчетливо понимать, что можно трогать, а к чему лучше не прикасаться.

Перед тем, как вы принять решение сделать квартиру более удобной для проживания, нужно ознакомиться с существующими видами переустройства и (или) перепланировки помещения.

В соответствии с Жилищным Кодексом 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». При перепланировке жилого помещения меняется только его конфигурация и не затрагиваются инженерные сети.

Перепланировка, как и переустройство жилого помещения, требует подготовки проекта с учетом установленных строительных норм и правил.

Ограничения при проведении работ по перестройке квартиры
В настоящее время существует достаточно много ограничений при проведении работ по переустройству и (или) перепланировке.

В многоквартирных домах не допускается:

- сносить, пробивать несущие стены;
- объединять лоджии с кухнями путем разбора внешних стен;
- нарушать межэтажные перекрытия (например, при объединении квартир на разных этажах);
- переносить подключенные к общей системе отопления радиаторы на балкон;
- устраивать проемы между жилыми комнатами и газифицированными кухнями или объединять их (между ними должна быть дверь);
- ликвидировать каналы естественной вентиляции;
- переводить технические подполья в подвалы и др.

Переустройство, которое может повлечь за собой уменьшение размера общего имущества (например, забрать часть лестничной клетки или коридора), возможно проводить только с согласия всех собственников помещений в данном доме.

Порядок действий при переустройстве жилого помещения:

- Убедитесь, что квартира учтена в Едином государственном реестре недвижимости, если запись о вашем объекте отсутствует, потребуется обратиться в Росреестр с правоустанавливающими документами и техническим планом. Технический план оформляет кадастровый инженер.
- Получите согласие собственников в других квартирах многоквартирного дома (в случае, когда переустройство и (или)

перепланировка помещения в многоквартирном доме затронет общедомовое имущество).

- Оформите в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки. В зависимости от вида переустройства понадобится получить другие технические заключения о допустимости и безопасности проводимых работ, к примеру, если затрагивается газовое оборудование в многоквартирном доме, нужно обращение в соответствующую службу, имеющую допуск к таким работам.
- По завершению переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в уполномоченном на согласование органе получите акт приемочной комиссии.

Заявление об оформлении акта о завершеном переустройстве и (или) перепланировке заполняется с указанием реквизитов действующего решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения.

Для этого также нужно подготовить технический план (об оформлении смотрите выше) с учетом проведенных изменений.

Изменения, внесенные в реестр недвижимости, орган регистрации прав подтверждает выпиской ЕГРН (ранее это был знакомый всем документ - «Свидетельство о государственной регистрации права собственности»).

Процедура получения официального разрешения на переустройство квартиры требует большого количества различных бумаг, поэтому многие граждане пренебрегают их оформлением. Незаконная перепланировка может создать трудности при продаже, дарении, вступлении в наследство и других сделках с имуществом.