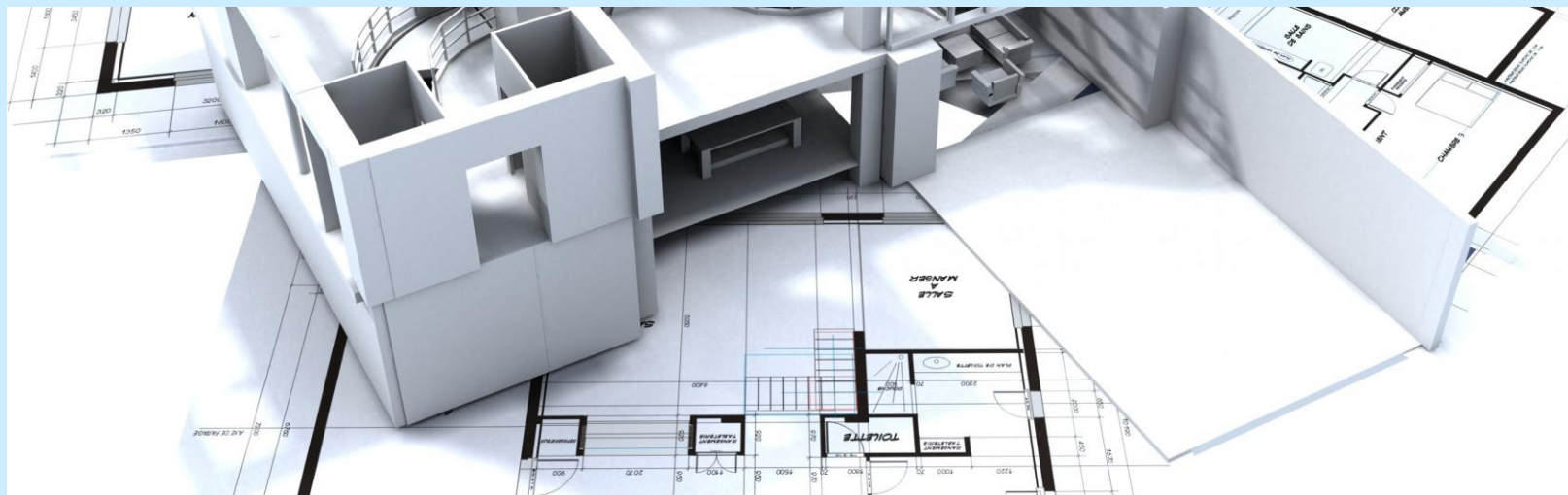



Переустройство и перепланировка помещения в многоквартирном жилом доме





С 8 января 2019 года вступили в силу изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации в части вопросов согласования перепланировок в жилых и нежилых помещениях в многоквартирных домах.

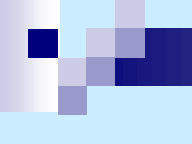
До указанной даты положениями Жилищного кодекса РФ регулировались лишь вопросы, связанные с переустройством и перепланировкой жилых помещений в многоквартирном доме. Теперь в нормах Жилищного кодекса РФ, касающихся проведения переустройства и перепланировки, слова «жилые помещения» заменены на «помещения в многоквартирном доме».

То есть, в отношении всех помещений в многоквартирном доме действует единый порядок проведения работ по переустройству и перепланировке.

Жилищный кодекс РФ дает следующее определение данным видам работ:

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно - технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме, например:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов.



Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме, например:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир (объединение комнат или их разграничение);
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений (кладовок);
- ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо обращаются в администрацию МО ГО «Сыктывкар» или в многофункциональный центр за получение муниципальной услуги **«Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения на территории МО ГО «Сыктывкар».**



Административный регламент предоставления муниципальной услуги, утвержденный постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 15.02.2016 № 2/309, размещен на официальном сайте администрации **сыктывкар.рф.**

Основаниями для отказа в согласовании перепланировки или переустройства помещения являются следующие обстоятельства:

- были представлены не все документы;
- представление документов в неуполномоченный орган власти;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства.

Завершение перепланировки и переустройства

После того, как были выполнены все работы по перепланировке или переустройству помещения в многоквартирном доме, данные работы должны быть приняты приемочной комиссией, образованной администрацией.

По результатам осмотра собственнику помещения выдается **акт приемочной комиссии**, который будет являться подтверждением того, что перепланировка или переустройство были проведены в соответствии с действующим законодательством.


Алгоритм действий:

1. Разработка проекта перепланировки и (или) переустройства (проектная организация);
2. Получение решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки в администрации;
3. Проведение работ;
4. Выезд приемочной комиссии;
5. Подписание акта приемочной комиссии и выдача его собственнику;
6. Подготовка технической документации собственником (кадастровыми инженерами);
7. Регистрация в Росреестре.

Самовольные переустройство и (или) перепланировка


Самовольными переустройство и (или) перепланировка помещения признаются в двух случаях:

1. при отсутствии документа, подтверждающего принятие органом местного самоуправления решения о согласовании;
2. при нарушении уже согласованного и утвержденного проекта, представившегося в орган, осуществляющий согласование.



За самовольное переустройство или перепланировку помещения законодательством предусмотрена административная ответственность.

Согласно п. 1 ст. 7.21 Кодекса РФ об административных правонарушениях, порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению влекут предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 1000 до 1500 рублей.




В п. 2 указанной статьи сказано, что самовольная перепланировка помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 2000 до 2500 рублей.

Правом наложения административного штрафа обладает Государственная жилищная инспекция.


Внимание!

Если работы по переустройству и перепланировке помещений проведены без получения разрешительных документов, то помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии только на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.


Если незаконная перепланировка противоречит жилищному законодательству и в принципе не может быть согласована, Жилищный кодекс РФ предусматривает порядок принудительного изъятия помещения в многоквартирном жилом доме (и продаже его с публичных торгов) в том случае, если соответствующее помещение не будет приведено в прежнее состояние в срок в установленном органом, осуществляющим согласование, с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.



В тех случаях, когда помещение в многоквартирном доме, в котором были осуществлены самовольно выполненные переустройство и (или) перепланировке, перешло к другому лицу, обязанность по приведению помещения в прежнее состояние, не осуществленная прежним собственником, переходит к новому собственнику данного помещения. В случае неисполнения этой обязанности новым собственником правило о принудительном изъятии помещения и продаже его с публичных торгов будет применимо и к нему.



Чаще всего самовольные работы в многоквартирном жилом доме выявляются на основании обращений граждан или управляющих организаций, у которых вызвали беспокойство шумные строительные работы или вынос крупногабаритного мусора. Также, изменения в планировке помещений, выполненные незаконно, обнаруживаются и при попытке провести любую сделку с недвижимостью.



Администрация МО ГО «Сыктывкар» считает, что не допустить проведение самовольных работ по переустройству и (или) перепланировке поможет информированность о процедуре согласования, а также бдительность граждан и обслуживающих организаций.