

Перепланировка

Перепланировка жилых и нежилых помещений.

По определению ЖК РФ перепланировка или переустройство - это комплекс проводимых в помещении работ по изменению его конфигурации, размеров, назначения, требующий внесения изменений в паспорт объекта недвижимости. Цель любой перепланировки квартиры или офиса - улучшение жилищных условий или условий пребывания (работы) в обустраиваемом помещении. Собственник объекта недвижимости имеет право на проведение его перепланировки в случае, если им согласован проект и получены соответствующие разрешения на переустройство помещения. Перепланировка квартиры, магазина, офиса и любого другого помещения должна проводиться с соблюдением прав соседей и установленных законом СНиП (строительных норм и правил), обеспечивающих сохранность жилого объекта.

Незаконная перепланировка квартиры

При незаконной перепланировке квартиры, офиса собственник объекта недвижимости теряет право распоряжения своим объектом недвижимости. Иными словами, собственник, конечно, может пользоваться такой недвижимостью, но продать, обменять, подарить, передать ее по наследству будет невозможно.

Кроме того, при обнаружении органами исполнительной власти факта самовольной перепланировки, собственника помещения ждут крупные штрафы, иски в суд и даже изъятие объекта недвижимости из собственности. Поэтому так важно провести согласование перепланировки до начала строительно-ремонтных работ.

Необходимые для перепланировки квартиры документы

Существует несколько видов переустройства квартиры, которые отличаются между собой по степени внесения изменений в имеющуюся планировку помещения. Большое значение имеет и факт затрагивания несущих конструкций и перекрытий.

Даже для незначительного изменения конфигурации помещения необходимо получить разрешение на перепланировку. При согласовании перепланировки квартиры в соответствующих инстанциях необходимы следующие документы:

- Свидетельство о собственности на квартиру.
- Технический паспорт на объект недвижимости.
- Акт технического состояния квартиры на текущий момент.
- Экспликация из БТИ и поэтажный план объекта.
- В зависимости от того, каким образом будет согласовываться перепланировка (с изменением несущих стен и перекрытий или без),

необходимо предоставить архитектурный проект или эскиз работ по переустройству помещения.

- При согласовании перепланировки необходимо учесть согласие всех членов семьи.
- Заявление на перепланировку квартиры по установленной форме № 266.
- В случае если квартира находится в доме, являющемся архитектурным или культурным памятником, необходимо представить заключение о допустимости проведения перепланировки от соответствующего государственного органа.

Что входит в понятие «перепланировка квартиры/помещения»?

- Устройство проемов в капитальных стенах и перекрытиях.
- Устройство лестниц.
- Монтаж перегородок и стен, при котором увеличивается нагрузка на перекрытия.
- Изменение конструкции полов.
- Устройство туалетов, ванных комнат и кухонь.
- Перестановка радиаторов отопления и сантехприборов.
- Замена газовых и электрических плит.
- Установка дополнительного оборудования, увеличивающая нагрузку на общедомовые сети.
- Изменение формы оконных и наружных дверных проемов.
- Остекление лоджий и балконов.
- Установка кондиционеров, наружных антенн и т.п.
- Объединение лоджий и балконов с внутренними помещениями.

Порядок согласования перепланировки (переустройства) включает в себя 5 этапов:

1. Проектирование
2. Получение разрешения на перепланировку.
3. Получение нового паспорта в (ПИБ).
4. Оформление выполненной перепланировки путем оформления Акта ввода в эксплуатацию.
5. Официальное согласование ранее выполненной перепланировки.
6. Регистрация в УФРС (получение нового свидетельства о собственности).

Существует 3 возможных варианта при перепланировке нежилых помещений:

- Помещение находится в жилом доме. Изменения незначительные.
- Помещение находится в жилом доме. Изменения значительные.
- Помещение находится в нежилом здании.

От варианта зависят порядок, сроки и стоимость согласования. Подробнее об этом Вы можете узнать в соответствующем разделе, посвященном

перепланировкам нежилых помещений.

При официальном согласовании перепланировки нежилого помещения порядок согласования почти такой же, что и для вновь планируемых изменений.

Перепланировка офисов требует, как правило, меньших денежных и временных затрат. Это связано с тем, что к другим категориям помещений предъявляется больше требований к системам вентиляции, пожарной безопасности, санитарным нормам и т.д. Более жесткие нормы для других категорий помещений напрямую влияют на объем Проекта и количество согласующих инстанций.

Внимание!

Необходимо помнить, что перепланировка, разрешение на которую не получено, в дальнейшем может потребовать больше сил и средств для официального оформления, т.к. за истекший период времени нормы могут измениться, и то, что вы могли бы согласовать сегодня, не сможете согласовать завтра.

При перепланировке квартиры необходимо учитывать:

Не всегда типовая планировка квартиры оптимально подходит для конкретной семьи.

В этом случае именно перепланировка квартиры позволяет учитывать индивидуальность владельцев и соответственно делает квартиру наиболее комфортной для проживания.

При этом перепланировка квартиры должна быть не только безопасна для проживающих в ней людей, но и не должна мешать соседям по дому.

Необходимо также помнить, что запланированные вами изменения квартиры не должны нарушать существующие строительные и санитарные нормы.

Где получать необходимые документы?

Перед перепланировкой необходимо предварительно заказать проект в лицензированной проектной организации, согласовать его в СЭС, Госпожнадзоре, Архитектурном управлении и других организациях. После чего согласованный проект сдается в МВК (межведомственная комиссия вашего района) для получения разрешения на проведение перепланировки.

Согласования перепланировки квартиры не требуется в случае проведения косметического ремонта помещений (наклейки обоев, покраски, замены сантехники и т.п.).

После получения разрешения можно приступать к перепланировке и ремонту квартиры.

После окончания ремонтных работ необходимо оформить в МВК Акт о выполненной перепланировке, вызвать представителей ПИБ для проведения

новых обмеров квартиры после перепланировки. После получения Акта и новых документов из ПИБ перепланировка квартиры считается узаконенной.

Самовольная перепланировка

В случае проведения самовольной перепланировки налагаются штрафы и другие санкции, вплоть до изъятия квартиры и продажи ее с торгов!

В настоящее время в судах города Санкт-Петербурга и Ленинградской области находятся множество разбирательств по вопросам незаконных перепланировок

В индивидуальных случаях существует возможность избежать наложения штрафа. И эта возможность напрямую зависит от конкретной ситуации.

Тем не менее, мы настоятельно советуем узаконить перепланировку квартиры, а не рассчитывать на «авось».

Достаточно часто самовольные перепланировки квартир не соответствуют существующим нормам, и в итоге ведут к дополнительным изменениям в квартире.

В таких случаях специалисты Компании могут профессионально оценить ситуацию и предложить варианты с минимальными объемами работ.

Порядок узаконивания самовольно произведенной перепланировки следующий:

Согласование незаконной перепланировки квартиры осуществляется в обычном порядке в зависимости от произведенных конкретных изменений.

Что не надо согласовывать

Согласно нормативным документам не надо согласовывать следующие виды работ:

- Косметический ремонт квартиры (оклейка стен обоями, покраска и т.п.).
- Установка или разборка встроенной мебели, шкафов, антресолей.
- Замена сантехники и другого инженерного оборудования.