

Перетасовать "квадраты": как законно сделать перепланировку жилья

28.06.2013

В четверг, 27 июня, Мосгордума приняла закон, устанавливающий административную ответственность за несанкционированное переустройство и перепланировку нежилых помещений в жилых домах.

Речь идет о незаконной перепланировке в нежилом помещении, где ломается несущая стена, разрушается или захватывается общедомовое имущество. Что же касается перепланировки в жилых квартирах, то здесь, напротив, введен ряд послаблений. Ежегодно за разрешением на перепланировку в Мосжилинспекцию обращаются около 18 тысяч москвичей. M24.ru рассказывает о том, какие переустройства в квартирах можно делать, а какие категорически запрещены.

Купив квартиру в доме типовой серии, многие задумываются о ее перепланировке, ведь перенос дверных проемов, объединение гостиной и кухни, спальни и лоджии, совмещение санузлов, позволяют расширить жилую площадь и придать квартире оригинальный облик. Однако, прежде чем изменять пространство квартиры, нужно помнить, что некоторые виды перепланировки требуют обязательного согласования, а некоторые – запрещены.

Самовольное переустройство жилого помещения является административным правонарушением. Нарушитель должен будет выплатить штраф от 2 до 2,5 тысячи рублей, кроме того, от него потребуются привести помещение в прежнее состояние. В будущем штраф за незаконную перепланировку может вырасти до 100 тысяч рублей.

Весной 2013 года Мосжилинспекция упростила порядок согласования перепланировки в новостройках. Теперь ее можно делать без получения свидетельства о собственности. Москвичи могут обратиться в Мосжилинспекцию, предоставив договор на участие в долевом строительстве, документы об уступке прав, акт приема-передачи недвижимости и ряд других. На жильцов новостроек также распространяется "амнистия", когда уже проведенную перепланировку можно согласовать без наложения штрафа. Правда, это амнистия будет действовать не вечно. Мосжилинспекция планирует ограничить ее 2015 годом.

Раньше согласовать перепланировку было невозможно без свидетельства права собственности, которое надо было оформить в Росреестре. Мосжилинспекция не могла принять неполный пакет документов и разрешить перестраивать квартиру, поэтому несколько десятков тысяч владельцев квартир были вынуждены либо заниматься оформлением документов и на три-четыре года откладывать ремонт, либо проводить незаконную перепланировку.

Прежде чем приступить к перепланировке, владельцам квартир как в новостройках, так и во "вторичном жилье", рекомендуется получить бесплатную консультацию специалистов в службе "одного окна" Мосжилинспекции. На сайте организации также можно посмотреть [типовые проекты](#) перепланировки жилых помещений. Затем понадобится получить технический паспорт жилого помещения. Это можно сделать в территориальном бюро технической инвентаризации (БТИ). Адреса и телефоны можно найти на [сайте БТИ](#).

После этого нужно заказать проект перепланировки либо у автора проекта дома, либо в любой проектной организации, имеющей свидетельство о допуске к таким работам.

Собрав необходимые документы (заявление, правоустанавливающие документы на помещение, проект перепланировки, технический паспорт, а также согласие всех проживающих в квартире), нужно сдать их в службу "одного окна" Мосжилинспекции, либо Многофункционального центра по предоставлению госуслуг.

Разрешения не требуется, если вы собираетесь проводить косметический ремонт с заменой отделочных покрытий стен, полов, потолков, наружных столярных элементов, заменять (без перестановки) инженерное оборудование аналогичным по параметрам и техническому устройству, устанавливать антенны, защитные сетки и кондиционеры на фасаде дома. Кроме того, разрешения не нужно при перестановке бытовых напольных электроплит в габаритах кухни, перестановке нагревательных и газовых приборов, если не нужно прокладывать дополнительные подводящие сети, а также при устройстве встроенной мебели.

Также ряд работ можно сделать без проекта и разрешения, и оформить потом в уведомительном порядке. Среди них: перестановка сантехнических приборов в существующих габаритах туалетов, ванных комнат, кухонь, заделка дверных проемов в ненесущих перегородках, остекление лоджий и балконов по типовым проектам, устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия, разборка ненесущих перегородок, устройство проемов в ненесущих перегородках.

К работам, которые требуют составления проекта, относятся: устройство полов, работы, затрагивающие архитектурный облик фасада, устройство или перенос уборных и ванных комнат, работы, связанные с газом, объединение лоджий с жилыми помещениями и ряд других.

Категорически запрещено устройство лоджий и террас на вторых этажах и выше, устройство бездверных проемов между жилыми комнатами и газифицированными кухнями, нарушение прочности и устойчивости несущих конструкций здания, объединение газифицированного помещения с жилой комнатой; затруднение доступа к инженерным коммуникациям дома, ликвидация и уменьшение каналов естественной вентиляции, перенос радиаторов центрального отопления на лоджии, балконы и веранды, устройство полов, подогреваемых от системы центрального отопления и горячего водоснабжения.

Эксперты отмечают, что даже если перепланировка носит незначительный характер и не мешает соседям, она может существенно усложнить процесс продажи такой квартиры. Кроме того, проблемы могут возникнуть при попытке заложить ее для получения кредита.

Григорий Медведев

Источник: M24.ru

Адрес страницы: <http://presnya.mos.ru/presscenter/news/detail/737671.html>

[Управа Пресненского района](#)