

## Это важно знать!

## Уважаемые жители комплекса «Северная Долина»!

В связи с часто возникающими вопросами о возможности перепланировки квартиры, о том, что является перепланировкой и какие документы потребуются в процессе согласования, считаем необходимым разъяснить, что процедура узаконивания перепланировки жилых помещений является трудоемким и длительным процессом. Точные сроки и стоимость согласования варьируются в зависимости от вида перепланировки.

## Что считается перепланировкой жилого помещения?

Исходя из практики обращений жильцов и в соответствии с п. 3.7.4 Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда (МДК 2-04.2004), разъясняем, что к перепланировке квартир относятся:

- перенос и разборка перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение многокомнатных квартир;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений и наоборот;
- объединение малокомнатных квартир;
- устройство или ликвидация дополнительных кухонь и санузлов;
- устройство новых или изменение планировки существующих тамбуров.

## Какие виды работ не требуют согласования?

- демонтаж старых и возведение на прежнее место новых перегородок
- замена напольного покрытия
- устройство подвесного потолка
- замена сантехнических приборов

## Какие документы необходимы для начала разработки проекта?

Согласно статье 26 «Жилищного Кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 №188-ФЗ для проведения переустройства жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо предоставляют:

1. заявление о перепланировке (форма заявления определена постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005 г. N 266)
2. правоустанавливающие документы на жилое помещение:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности - 2 копии нотариально заверенные;
- Договор купли/продажи - 2 копии нотариально заверенные;
- 3. технический паспорт жилого помещения.

## Что в себя включает процесс согласования перепланировки?

Процедуру согласования перепланировки квартиры и ввод в эксплуатацию условно можно разделить на 5 этапов.

1. Разработка проектной документации и сбор документов включает в себя.
  - Изготовление эскизного проекта или дизайн-проекта в целях проведения перепланировки.
  - Получение в ПИБ первичных документов для начала работ по проектированию перепланировки.
  - Получение в MBK заключения о возможности проведения перепланировки по представленному дизайн-проекту.
  - Получение в лицензированной организации Акта обследования дымоходов и вент.каналов.
  - Получение в уполномоченной организации Технических условий на проведение перепланировки.
  - Получение в специализированной организации Справки об отпущенной мощности.
  - Изготовление лицензированной организацией Проекта перепланировки.
2. Согласование перепланировки квартиры в официальных инстанциях (в зависимости от района, города и сложности перепланировки перечень согласовывающих инстанций может меняться).
  - Согласование проекта перепланировки в ГОСПОЖНАДЗОРЕ.
  - Согласование проекта перепланировки в КГИОП.
  - Согласование проекта перепланировки в КГА.
  - Согласование проекта перепланировки в Администрации района.
  - Согласование проекта перепланировки в Эксплуатирующей организации.
3. Выполнение строительных работ
4. Ввод в эксплуатацию (представляются документы о выполнении строительных работ).
  - получение акта ввода объекта в эксплуатацию.
  - выполнение ПИБ контрольных

обмеров объекта с произведённой перепланировкой.

- получение акта приёмки объекта с произведённой перепланировкой ГОСПОЖНАДЗОРОМ.
- выход на объект с законченными работами по перепланировке Комиссии MBK.
- устранение замечаний при составлении комиссией Заключения о приёмке объекта после перепланировки и выдаче Акта приёмки объекта завершённого перепланировкой.
- 5. Внесение изменений в ПИБ с получением нового технического и кадастрового паспортов на квартиру после перепланировки помещений.

## Зачем необходимо согласование перепланировки жилых помещений?

1. В результате несанкционированного проведения работ по перепланировке может быть нанесен ущерб зданию, нарушены действующие противопожарные и санитарные нормы, подвергающие опасности жизнь и здоровье жильцов дома.
2. Все операции на рынке недвижимости (залог, обмен, продажа) не осуществляются при отсутствии согласования перепланировки.
3. Перепланировка квартиры, осуществленная с нарушением или отсутствием согласованного проекта, является административным правонарушением, в качестве ответственности за совершение которого может являться штраф.
4. В соответствии с ЖК РФ при обнаружении самопроизвольной перепланировки Вам будет выдано предписание узаконить перепланировку в установленный срок. В случае неисполнения требований предписания, Вам повторно будет выписан штраф, а дело о незаконной перепланировке будет передано в суд, решением которого может стать продажа жилого помещения с публичных торгов.

Строительные, противопожарные, санитарные нормы и требования постоянно меняются, кроме того существует огромное количество тонкостей и поправок, в связи с чем при проведении работ по перепланировке советуем обращаться за помощью к профессионалам.

Инженер ПТО  
Осипова Елизавета