ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Что является перепланировкой?

Перепланировкой является изменение конфигурации помещения, т.е. изменение расположения стен, дверных и оконных проемов, встроенных шкафов, антресолей и др.

Конфигурация помещения в учетных документах отражается на поэтажном плане БТИ. Т.е. перепланировкой можно считать проведение таких работ, которые приводят к изменению поэтажного плана БТИ.

Переустройство представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения.

На сегодняшний день порядок проведения перепланировок жилых помещений регламентируется "Жилищным кодексом Российской Федерации". А на территории города Екатеринбурга дополнительно Положением "О порядке перепланировки, переустройства, реконструкции и переоборудования помещений в жилых домах в г. Екатеринбурге", утвержденным Решением городской Думы от 14 декабря 1999 г. N 77/6, в части не противоречащей ЖК РФ.

Какие виды работ относятся к перепланировке, переустройству?

К перепланировке квартиры следующие виды работ:

- Снос и монтаж ненесущих перегородок,
- Устройство проемов в ненесущих перегородок, в том числе, преобразование их в арки
- Заделка дверных проемов в перегородках и ненесущих стенах;
- Устройство проемов в несущих стенах и перекрытиях.
- Замена или установка дополнительного инженерного оборудования без изменения стояков
- Устройство лестниц.
- Монтаж перегородок и стен, при котором увеличивается нагрузка на перекрытия.
- Устройство (перенос) туалетов, ванных комнат и кухонь.
- Установка дополнительного оборудования, увеличивающая нагрузку на общедомовые сети.

К переустройству относятся следующие виды работ:

- перестановка сантехнических приборов в габаритах санузлов и кухонь.
- перенос электроплиты.
- перенос приборов центрального отопления.
- установка дополнительного инженерного оборудования (например, душевая кабина, джакузи, биде и т.п.).
- демонтаж инженерного оборудования (при условии сохранения стояков водоснабжения и канализации).
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования, увеличивающая энерго-, водопотребление.
- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначение помещения).

Порядок действий при согласовании перепланировки

Порядок действий при согласовании перепланировки
1. Получить план квартиры с размерами (в БТИ, МФЦ или через Госуслуги)

2. Заказать в проектной организации проект перепланировки квартиры. Проект должен содержать следующие разделы:

- АС - архитектурно-строительная часть.
- ВК - водопровод и канализация (при установке, замене либо переносе сантехнического оборудования).
- ОВ - отопление и вентиляция (при установке, замене или переносе приборов отопления).
- ЭО – электроосвещение (при замене электропроводки и изменениях в схеме электроснабжения квартиры.

3. Предоставить в управляющую компанию следующие документы:

- правоустанавливающие документы на квартиру.
- проект перепланировки.
- копию свидетельства о допуске организации, подготовившей проект.
- заявление на согласование перепланировки.

Кроме того:

- при расширении санузла либо переноса кухонной мойки необходимо написать гарантийное письмо на возмещение ущерба квартирам, расположенным этажом ниже, в случае причинения такового.
- при замене, переносе инженерных сетей, сантехнического, электрического или другого оборудования, необходимо получить технические условия на производство данных работ.

4. Оплатить согласование перепланировки. Стоимость работ по согласованию перепланировок и выдаче технических условий можно запросить на рецепции Вашего дома.

Срок согласования перепланировки составляет 10 рабочих дней. Когда проект будет согласован или если по предоставленным документам возникнут вопросы или замечания, с вами свяжется специалист управляющей компании.

5. После получения в Управляющей компании согласованных документов необходимо согласовать перепланировку жилого помещения с органом местного самоуправления.

6. После окончания работ по перепланировке вызывать БТИ для обмеров и составления нового плана помещения.

На что нужно получать технические условия?

На проведение работ, требующих вмешательства в инженерные системы дома, необходимо получить технические условия в Управляющей компании.

В технических условиях прописаны требования к устанавливаемому инженерному оборудованию и проведению соответствующих работ. Ответственность за изменения инженерных систем полностью ложится на собственника помещения, поэтому такие работы рекомендуется производить в соответствии с техническими условиями.

Получение технических условий требуется для проведения следующих работ:

- Перенос или замена приборов отопления
- Перенос или сантехнического оборудования
- Установка сантехнического оборудования
- Замена полотенцесушителя
- Замена или перенос узла учета воды
- Перенос кухонной мойки
- Перенос розетки электроплиты
- Перенос распределительного электрокороба
- Установка узла учета тепла
- Установка кондиционера
- Монтаж ворот в паркинг
- Сантехнические работы
- Электромонтажные работы

Согласование не требуется для проведения таких работ, как:

- косметических ремонт помещения (покраска, оклейка стен, смена напольного покрытия, устройство подвесных, натяжных потолков, замена межкомнатных дверей и т.д.)
- установка шкафов-купе
- замена входной двери на аналогичную по габаритам
- замена инженерного оборудования на аналогичное
- смена электропроводки, перенос розеток, выключателей
- установка стиральной, посудомоечной машины

Что запрещено при переустройстве помещения?

При проведении перепланировки и переустройства квартиры категорически запрещается вносить следующие изменения:

- Демонтаж несущих конструкций и несущих опор, стен и балок;
- Размещение санузла (туалета, ванной или душевой) непосредственно над жилыми комнатами и кухнями. Таким образом, расширение и перенос санузлов возможны только в пределах, прилегающих; вспомогательных помещений: коридоров, холлов, прихожих, кладовых и т. д. На месте комнат и кухонь их устраивать не разрешается;
- Ограничение доступа к оборудованию (вентилям, кранам и пр.) а также установка отключающих или регулирующих устройств на общедомовых инженерных сетях;
- Установка любого оборудования (кондиционеров, антенн, сплит-систем и т.д.) на фасаде здания;
- Увеличение размера оконных проемов;
- Устройство теплых полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления;
- Уменьшение каналов естественной вентиляции;
- Вынос приборов центрального отопления на лоджии и балконы;
- Устройство непосредственного входа из спальни и кухни в единственный санузел (ванную комнату);
- Ликвидация естественного освещения в жилых помещениях или перекрытие отопительного оборудования;
- Демонтаж (полный или частичный) межквартирных перегородок и устройство проемов в межквартирных стенах. Возможно лишь при объединении двух квартир;
- Присоединение к квартире части общего коридора, чердака, подвала и т. д. В соответствии с Жилищным кодексом (ст. 36) они являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, следовательно, для проведения таких работ требуется согласие всех собственников дома;

- Присоединение балкона или лоджии к комнате или кухне

Для чего нужно согласовывать перепланировку?

1. В отсутствии согласования у Вас не будет возможности беспрепятственно продать, передать по наследству, оформить дарение, поменять, застраховать или заложить квартиру (например, для получения ипотечного кредита).
2. Рыночная стоимость квартиры с «самовольной перепланировкой» на 30% ниже.
3. Суммы гражданских исков недовольных соседей, жалующихся на шум ремонтных работ, захламление мест общего пользования, возникновение трещин на потолке и стенах в таких случаях в несколько раз превышают затраты на оформление переустройства
4. Нужно отдавать себе отчет, что перепланировка без разрешения, но выполненная по нормам, тоже может обернуться проблемами. Когда Вы все-таки решитесь ее оформить, может оказаться, что за истекший период времени нормы изменились, и то, что Вы могли согласовать раньше, на данный момент является нарушением.

Санкции за незаконную перепланировку (в соответствии со ст. 7.21 Кодекса РФ об административных правонарушениях (КоАП):

- штраф в размере 2000-2500 руб. и предписание, обязывающие получить распоряжение в установленные сроки (как правило, 4-6 мес.).
- если Вы проигнорировали предписание, то повторный штраф и продление сроков на получение распоряжения.
- приведение помещения в первоначальное состояние.
- продажа квартиры с торгов и выселение.