

## ПЕРЕПЛАНИРОВКА В КВАРТИРЕ: ЧТО МОЖНО И НЕЛЬЗЯ ДЕЛАТЬ



Приобретая квартиры, многие приступают к ремонту – кто-то делает косметический, кто-то капитальный, а некоторые задумывают перепланировку. Сегодня поговорим о том, что можно и нельзя переделывать, нужно ли как-то оформлять переоборудование или перепланировку?

Итак, без разрешительной документации собственник квартиры может:

- произвести косметический ремонт: штукатурить, красить стены и потолок, клеить обои;
- класть новую плитку, линолеум или ламинат взамен старых таких же покрытий, устанавливать потолки (натяжные или подвесные);
- менять двери, окна, стеклить балкон, если стены и проемы останутся нетронутыми;
- устанавливать новое инженерное оборудование, соответствующее по устройству и габаритам прежнему (например, трубы, унитаз или ванну).
- разбирать старую встроенную мебель (например, антресоли).
- переставлять электроплиту в пределах кухни.

Если же в результате ремонта изменится план помещения, то это уже считается перепланировкой и необходимо разрешение органов местного самоуправления.

Согласно пункту 2 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации, перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме проводится по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Если изменения в планировке квартиры не запрещены действующими правилами и нормами, то для того чтобы приступить к перепланировке, Вам необходимо в орган местного самоуправления представить:

- 1) заявление о перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
- 2) правоустанавливающие документы на перепланируемое помещение в многоквартирном доме (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки помещения в многоквартирном доме;

4) технический паспорт перепланируемого помещения в многоквартирном доме;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма;

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

В течение 45 дней с момента получения всех необходимых документов орган, осуществляющий согласование перепланировки, должен принять решение о согласовании либо об отказе. Решение о согласовании перепланировки является основанием для проведения перепланировки квартиры.

В результате осуществления перепланировки квартиры разрешено, с предварительного согласования:

- менять границы помещений, стены, перегородки, оконные и дверные проемы, конструкцию полов;

- ломать стены и строить перегородки, делать или закладывать проемы;

- менять системы отопления, водоснабжения, газоснабжения, вентиляции;

- устанавливать другое оборудование (например, газовую плиту вместо электрической или душевую кабинку вместо ванны);

- перенос, расширение или объединение ванной и санузла возможно только при условии, что для этого используется площадь нежилых помещений (коридора, прихожей, кладовки). При этом, расширение мокрых зон (к которым относятся ванная и санузел), должно обязательно сопровождаться укладкой гидроизоляции, и уровень пола в этих помещениях должен быть на 15-20 мм ниже, нежели в комнатах, или отделяться порожком;

- объединение квартир по горизонтали и вертикали, если у обеих квартир один общий собственник.

Запрещается:

- обустраивать туалет и ванную над комнатами и кухнями нижерасположенной квартиры. Исключением являются только двухэтажные квартиры, на втором уровне которых можно расположить санузел так, чтобы он находился над кухней;

- переносить кухню на площадь жилой комнаты, если под этой комнатой находится жилое помещение соседей. Если же вы живете на первом этаже, то сделать это допускается (при условии что кухня с электроплитой, газифицированные кухни переносить и расширять за счет жилых комнат нельзя);

- запрещается перекрывать доступ к сантехническому оборудованию – вентилям, кранам, стоякам и пр.;

- устройство водяных полов от систем отопления или горячего водоснабжения;

- перенос водяного радиатора отопления на балкон или лоджию;
- устройство лоджий и балконов на всех этажах кроме первого;
- объединение лоджий и балконов с внутренними помещениями;
- перепланировка в аварийных домах.

Завершение перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Все произведенные изменения должны быть отражены в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Для внесения в ЕГРН сведений по результатам произведенной перепланировки, необходимо обратиться в любое отделение МФЦ, представив технический план помещения, подготовленный кадастровым инженером. Внесение изменений в сведения ЕГРН осуществляется бесплатно.

Помните, что самовольная перепланировка квартиры может повлечь ответственность в виде административного штрафа, прекращение права собственности на помещение и обязанность привести помещение в прежнее состояние.