

# ***Как на законных основаниях провести перепланировку квартиры?***

## ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Минстрой России подготовил и внёс в Правительство РФ законопроект, ужесточающий ответственность за несанкционированную перепланировку помещений. При этом предусматривается дифференциация ответственности за формальные нарушения, и за нарушения, влекущие угрозу жизни и здоровью людей, причём решения по второй категории дел будут приниматься судом.

Если квартира не устраивает хозяина своей планировкой, то существует два варианта развития событий. Во-первых, собирать всевозможные согласования, что хлопотно, во-вторых, самовольно перестраивать жилье, что незаконно. При этом последний вариант куда более проблематичный. В то же время узаконить самовольную перепланировку можно только посредством обращения в суд.

### **Что такое перепланировка?**

Перепланировка жилого помещения – это изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Такое изменение проводится по согласованию с органом местного самоуправления. Она может включать перенос и разборку перегородок и дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров. Согласно ч. 1 ст. 26 ЖК РФ перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по

согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Согласно ст. 29 Жилищного Кодекса самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 Кодекса. Иными словами, самовольной может быть признана перепланировка, которая произведена при отсутствии документа о ее согласовании, выданного уполномоченным органом, или с нарушением проекта.

### **Как узаконить планируемое переустройство?**

Самым простым решением при выборе плана своей квартиры является его определение на стадии строительства. Небольшие изменения, вносимые в проект, как правило, оговариваются с застройщиком, и если он не против, то сможет сам согласовать переделку со всеми ведомствами.

Капитальное «вмешательство» в план квартиры, потребует оформления квартиры в собственность или покупки жилья в уже готовом доме. После этого необходимо узаконить перепланировку, собрав следующие документы: заявление о перепланировке по утвержденной форме, документы, подтверждающие право собственности на квартиру, проект перепланировки с техническим заключением (заказывается в проектной организации). В каждом конкретном случае может потребоваться согласование проекта с надзорными органами (санэпидемстанцией, противопожарной службой и другими). Кроме того, потребуется техпаспорт на квартиру, который делает кадастровый инженер и, при необходимости, заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения перепланировки.

Перечисленные документы подаются в жилинспекцию, и по итогам их рассмотрения в течение 45 дней, выдается разрешение на перепланировку. После того, как одобрение получено можно приступать к ремонту квартиры. По его окончанию приемочная комиссия составляет и подписывает акт, а все необходимые изменения вносятся в документы.

### **Как оформить самовольную перепланировку?**

Кроме прочего, перепланировка квартиры регламентируется статьей 7.21 КоАП РФ, согласно которой порча жилых домов, жилых помещений, их оборудования, а также их самовольные переустройство и перепланировка влечет за собой предупреждение или наложение административного штрафа.

Чаще всего узаконить самовольную планировку требуется, в случае продажи квартиры. Получить разрешение на уже сделанную перепланировку можно через кадастровую палату. Для этого потребуются следующие документы: техпаспорт на квартиру до перепланировки и после, заключение о техническом состоянии несущих конструкций, заключения ведомств о соблюдении норм и правил безопасности, свидетельство о собственности на квартиру.

Перечисленные документы подаются в районный суд. Для оформления перепланировки в суде необходимо написать исковое заявление; иметь при себе технический паспорт квартиры и правоустанавливающие документы на нее, копии которых надо будет приложить к исковому заявлению; оплатить государственную пошлину в размере 300 рублей, согласно подпункту 3) пункта 1 статьи 333.19 Налогового кодекса РФ.

Еще один момент, на который стоит обратить внимание – это интересы соседей. В том случае, если перепланировка каким-либо образом их касается, например, выполнялись

работы в тамбуре жилого дома, то потребуется и согласие собственников прилегающих квартир. Хотя к данному моменту всегда стоит подходить индивидуально.

Из всех перечисленных подготовительных процедур чаще всего сложно написать исковое заявление. В заявлении должны быть подробно расписаны все обстоятельства дела таким образом, чтобы судье без лишних вопросов была понятна суть дела. Все даты и прочие мелочи необходимо скрупулезно указывать. Также необходимо привести доводы в пользу удовлетворения поданного иска. То есть, указать, что отказ компетентного органа противоречит нормам закона, либо обосновать необходимость сохранения перепланированной квартиры в измененном состоянии. Мотивировочная часть иска наиболее сложна даже для специалистов, однако именно от нее будет зависеть восприятие и значение всего искового заявления. Поэтому если исковое заявление будет на несколько листов, то ничего плохого в этом нет.

Все обстоятельства, которые указаны в заявлении, должны быть документально подтверждены. Поэтому большинство имеющихся у вас документов по данной теме придется приложить в оригинале (копии) к исковому заявлению. Об этом говорится в статье 132 Гражданского процессуального кодекса РФ.

Если в ходе разбирательства будет выявлено, что нормы не были нарушены, то с высокой долей вероятности суд вынесет положительный вердикт, и незаконная перепланировка получит официальный статус. Новый техпаспорт можно будет получить в кадастровой палате, предъявив решение суда.

**Какие изменения узаконить невозможно**

В ходе проведения самовольного переустройства существует соблазн перейти грань дозволенного. Никогда не будут ободрены изменения, затрагивающие переделку межквартирных перегородок, перенос радиаторов на лоджии, любые изменения, вносимые в инженерные сети, установку теплых полов от общедомовых сетей. Особое внимание надзорные органы уделяют перепланировке, в результате которой ухудшаются условия жизни граждан, затрудняется эксплуатация здания и нарушается прочность его конструкции, портится его внешний вид. Если суд докажет, что в результате проведённого ремонта были нарушены предписания законодательства, собственника квартиры могут обязать вернуть жилому помещению первоначальный вид, и, при необходимости, возместить нанесенный соседям ущерб. В самых крайних случаях может быть применена наиболее строгая санкция – лишения права собственности на квартиру и выселения.

[Источник](#)