



Демидовский
университет



ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ



СОГЛАСОВАНИЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ КВАРТИРЫ: ПРОЦЕДУРА, ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ И ИХ РЕШЕНИЕ



Какие ремонтные работы в квартире требуют согласования переустройства и (или) перепланировки?

Согласование переустройства и (или) перепланировки квартиры требуется в случаях, если Вы планируете:

1. Установить бытовую электроплиту взамен газовой плиты или кухонного очага.
2. Перенести нагревательные сантехнические или газовые приборы.
3. Обустроить или переоборудовать туалет, ванную комнату.
4. Проложить новые или заменить существующие подводящие и отводящие трубопроводы, электрические сети и устройства для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.
5. Перенести или разобрать перегородки.
6. Перенести или обустроить новые дверные проемы.
7. Разукрупнить или укрупнить одну или несколько многокомнатных квартир.
8. Обустроить дополнительную кухню и санузел.
9. Расширить жилую площадь за счет вспомогательных помещений.
10. Ликвидировать темную кухню (без окон) и вход в кухню через квартиру или жилые помещения.
11. Обустроить или переоборудовать уже существующий тамбур.

Здесь мы назвали лишь некоторые из возможных вариантов работ, требующих согласования уполномоченным органом. За уточнением необходимости согласования проведения работ рекомендуем обратиться в территориальную администрацию.

Как согласовать переустройство и (или) перепланировку квартиры?

Первый этап – подготовка пакета необходимых документов. В него входят:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке квартиры;
- документы, подтверждающие право собственности на квартиру (свидетельство о праве собственности, сведения из ЕГРН);
- проект переустройства и (или) перепланировки квартиры;
- технический паспорт квартиры;
- нотариально заверенное согласие совладельцев квартиры.

Второй этап – подача собранного пакета документов в местную администрацию (непосредственно, через Госуслуги или через МФЦ) для согласования перепланировки. Администрация примет решение в течение 45 дней с момента представления документов. Ответ будет выдан Вам на руки или направлен по указанному Вами адресу в течение 3-х рабочих дней с момента принятия решения.

В случае если Ваш дом является памятником архитектуры, истории или культуры собранный пакет документов предварительно необходимо предварительно направить в орган по охране памятников архитектуры, истории и культуры для получения заключения о допустимости переустройства и (или) перепланировки квартиры.

Третий этап – выполнение работ по переустройству и (или) перепланировке на основании соответствующего решения администрации.

Четвертый этап – отправка в местную администрацию уведомления о завершении работ с приложением:

- технического плана квартиры,
- сведений об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество (в случае если в результате перепланировки в квартире были образованы новые помещения).

В течение 30 дней со дня получения уведомления администрация проверит квартиру и выдаст Вам акт приемочной комиссии.

Пятый этап – подача в Росреестр заявления об изменении сведений о границах и (или) площади помещения или заявления об осуществлении государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.

- для инвалидов II группы – 11 454,30 рублей в месяц;
- для инвалидов III группы – 4 581,72 рублей в месяц.

Для получения данной выплаты необходимо подать заявление в региональный военный комиссариат или структурное подразделение Минобороны России с приложением документов, подтверждающих инвалидность и ее связь с ранением в ходе спецоперации.

6. Единовременное пособие при увольнении.

Данное пособие положено мобилизованным и контрактникам.

Его размер зависит от срока службы и составляет:

- при сроке службы менее 20 лет – два оклада денежного содержания;
- при сроке службы 20 лет и более – семь окладов денежного содержания.

Пособие выплачивается в беззаявительном порядке на основании приказа командира.

7. Единовременное пособие при увольнении из-за военной травмы.

Пособие полагается военнослужащим и добровольцам, которых уволили или с которыми расторгли контракт после признания их негодности после ранения.

Размер пособия составляет 3 272 657,38 рублей.

В каких случаях администрация отказывает в согласовании переустройства и (или) перепланировки квартиры?

Администрация откажет в согласовании перепланировки и (или) переустройства квартиры в случае если:

- Вы не представили необходимые документы;
- Вы представили документы в ненадлежащий орган;
- представленный Вами проект переустройства и (или) перепланировки не соответствует требованиям законодательства.

Что делать в случае отказа в оформлении переустройства и (или) перепланировки квартиры?

Внимательно изучите основания для отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки квартиры.

Проанализируйте проект и другие документы на предмет ошибок. Устраните нарушения и подайте заявление снова.

Если Вы считаете отказ необоснованным, то его можно обжаловать в суде в течение 3 месяцев с момента, когда Вам стало известно содержание решения администрации, в порядке, предусмотренном Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации.

Размер государственной пошлины в данном случае составит 3 000 рублей. Административное исковое заявление подается в районный суд по месту нахождения администрации.

Какие переустройство и (или) перепланировка квартиры являются незаконными?

Незаконными считаются любые переустройство и (или) перепланировка квартиры без получения согласования уполномоченного органа.

Приведем наиболее распространенные примеры перепланировок, которые являются незаконными и не могут быть согласованы администрацией:

- 1) захват общедомового имущества (лестничные клетки, лифтовые холлы и др. помещения) без получения разрешения всех жильцов дома в ходе общего собрания, поскольку такое имущество является общим имуществом всех жильцов дома;
- 2) перенос кухни или санузла над жилыми помещениями или перенос своей жилой комнаты под санузел или кухню соседей сверху;
- 3) выделение комнаты без окон;
- 4) объединение кухни, где есть газ, с жилой комнатой;
- 5) объединение комнаты с кухней в однокомнатной квартире. По закону квартира должна состоять из комнат и вспомогательных помещений – кухни, санузла и т. п. Но если объединить кухню с комнатой, то эта комната автоматически становится нежилой, а значит, и квартира становится формально непригодной для жизни.

Какая ответственность грозит за проведение переустройства и (или) перепланировки квартиры без согласования с администрацией?

Проведение переустройства и (или) перепланировки в квартире без предварительного получения согласия администрации грозит привлечением к административной ответственности на основании части 2 статьи 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях с наложением штрафа в размере от 2000 до 2500 рублей.

Штраф не единственная мера, которая может быть применена к нарушителям. В случае нарушений строительных, градостроительных и санитарных норм владельцу квартиры необходимо будет восстановить первоначальный вариант квартиры в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

В случае если квартира не будет приведено в прежнее состояние, она будет продана с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Реализация квартиры на публичных торгах осуществляется на основании решения суда, принятого по иску администрации. Если же Вы не являетесь собственником квартиры, а проживаете в ней на основании договора социального найма, данный договор будет расторгнут судом по иску администрации.

Что делать, если Вы уже провели переустройство и (или) перепланировку квартиры без согласования с администрацией?

Для того чтобы «узаконить» такую перепланировку и (или) переустройство Вам будет необходимо обратиться в районный суд по месту нахождения Вашей квартиры с иском о сохранении помещения в многоквартирном доме в переустроенном и (или) перепланированном состоянии. Ответчиком в данном случае выступит администрация. К исковому заявлению будет необходимо приложить следующие документы:

- выписку из ЕГРН, подтверждающую Ваше право собственности на квартиру;
- план переустройства и (или) перепланировки Вашей квартиры;
- техническое заключение о допустимости и безопасности выполненных работ, выполненное проектной организацией, являющейся членом СРО;
- документ, подтверждающий оплату государственной пошлины;
- документ, подтверждающий отправку искового заявления ответчику.

Размер государственной пошлины в данном случае составит 3 000 рублей.

Если в результате перепланировки не были нарушены права и законные интересы граждан либо если допущенные нарушения не создают угрозы их жизни или здоровью, решением суда Ваша квартира будет сохранена в перепланированном виде.

Однако принятое судом решение не освободит Вас от наложения штрафа в соответствии со статьей 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Пошаговую инструкцию в рамках проекта «Юристы на защите прав и интересов семьи», реализуемого при поддержке Фонда президентских грантов, подготовили студенты второго курса юридического факультета ЯрГУ им. П.Г. Демидова: Новикова Ксения, Смирнова Анна, Фомина Юлия, Чебыкина Алина

Куратор: к.ю.н. Ковалькова А.С.