

## ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ КВАРТИРЫ



Собственник жилого помещения, а также наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда вправе при наличии согласования (разрешения) районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе (далее - исполком) произвести его переустройство и (или) перепланировку.

*Под перепланировкой понимается изменение планировочных решений помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.*

*Под переустройством понимается изменение инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, электрического, санитарно-технического или иного оборудования) в помещениях и (или) конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.*

Последовательность оформления документов при переустройстве и (или) перепланировке (далее - перепланировке) квартиры.

### ***Определите перечень работ.***

Чтобы определить, какие работы требуют согласования, нужно соотнести планируемые работы с перечнем работ по перепланировке. Он является исчерпывающим, а следовательно, работы, не включенные в него, к работам по перепланировке не относятся.

Кроме того, законодательством установлен перечень работ, которые запрещены.

### ***Обратитесь за согласованием перепланировки в исполком.***

Чтобы получить разрешение на перепланировку, вам необходимо обратиться в исполком, предоставив следующие документы:

- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
- письменное согласие совершеннолетних членов семьи, совместно проживающих с вами, и участников общей долевой собственности (если квартира находится в долевой собственности двух или более лиц) на перепланировку. В случае временного отсутствия указанных граждан - их нотариально удостоверенное согласие.

Если по каким-то причинам эти лица согласие не дадут, исполком перепланировку не согласует. В таком случае можно обратиться в суд с иском о нарушении прав собственника (ст. 285 ГК). В иске следует просить суд признать необоснованным отказ члена семьи (участника общей долевой собственности) дать согласие на перепланировку. Суд,

принимая решение, будет выяснять, не нарушает ли перепланировка прав и законных интересов вышеназванных лиц; исследует, есть ли другие варианты;

- технический паспорт и свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру;
- план-схему или перечень (описание) работ по перепланировке квартиры (составляется в произвольной форме).

Дополнительно к указанным документам составляется заявление, бланк которого можно получить в исполкоме.

Чтобы получить разрешение на перепланировку, необходимо уплатить 0,5 базовой величины

Заявление с приложенными документами рассматривается исполкомом бесплатно в течение 1 месяца со дня подачи.

После получения заявления с документами исполком должен произвести осмотр квартиры, поэтому целесообразно заранее определить время, в которое вы сможете предоставить доступ в квартиру, и известить о нем представителя исполкома, принимающего у вас заявление. По результатам осмотра будет составлен акт технического осмотра.

После проведения осмотра исполком примет решение о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки либо об отказе в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки с указанием мотива отказа. О принятом решении вас известят. В случае отказа производить перепланировку нельзя.

***Закажите проектную документацию (при необходимости).***

Проектная документация необходима для осуществления следующих работ по перепланировке:

- замена или перенос систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления;
- устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;
- изменения в несущих конструкциях.

Для разработки проекта вам следует обратиться в организацию, осуществляющую разработку проектной документации, для заключения договора. Разработанный проект подлежит согласованию со структурным подразделением исполкома по архитектурной и градостроительной деятельности. Обратиться за согласованием можете как вы сами, так и разработчик проекта.

Для работ, предусмотренных проектом, вам необходимо обеспечить осуществление технического надзора за их выполнением. Для этого можно обратиться в организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги, либо в другую организацию, работники которой имеют удостоверения технического надзора.

*Работы, требующие разработки проекта, выполняются (в том числе в многоквартирных жилых домах) только по договорам строительного подряда, заключенным с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (за исключением блокированных и многоквартирных жилых домов высотой до 7 м, в которых вы вправе самостоятельно выполнять такие работы).*

### **Оформите завершение перепланировки.**

По окончании выполнения работ следует обратиться в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для составления ведомости технических характеристик на изолированное помещение. Процедура платная.

*Ведомость технических характеристик не потребуются, если в процессе перепланировки производились только работы по:*

- замене или переносу систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления;*
- устройству гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции.*

После изготовления ведомости следует обратиться в исполком для осуществления приемки выполненных работ.

Вам необходимо будет предоставить комиссии следующие документы:

- 1) разработанный и согласованный в установленном порядке проект;
- 2) договор строительного подряда;
- 3) договор на осуществление технического надзора;
- 4) акты на скрытые работы;
- 5) ведомость технических характеристик.

Документы, указанные в п. 1 - 4, представляются, если такие документы предусмотрены для производства работ по перепланировке.

По результатам приемки выполненных работ комиссия составит акт приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещений. После утверждения исполкомом данного акта вам будет передано 2 экземпляра.

Теперь можно обращаться в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для составления нового технического паспорта на квартиру и государственной регистрации изменения недвижимого имущества.

Заместитель прокурора  
Берестовицкого района  
Базар В.В.