

Модуль 1. Тема 1.2.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Подготовила: Порошина Л.В., студентка 4 курса
юридического факультета, гр. Ю102, ДС 2/2

В ГЕРМАНИИ СОГЛАСОВЫВАТЬ НАДО ДАЖЕ УСТАНОВКУ ДВЕРЕЙ И ОСТЕКЛЕНИЕ БАЛКОНОВ

Никакой самодеятельности, а точнее, самостоятельности в преобразованиях жилищ в Германии быть не может. Санкции в виде штрафов ударяют по карману столь сильно, что на какие-либо вольности хозяева квартир и домов отваживаются крайне редко. Нельзя без разрешения муниципальных властей ни поставить, ни убрать стену между комнатами, ни снять ненужную дверь, ни установить на балконе настенный шкаф, ни тем более застеклить балкон, потому что тогда он станет считаться частью жилища. Для пристроек и надстроек требуется заверенное муниципальными властями разрешение на строительство дополнительных площадей. В таком разрешении обычно прописано и оговорено все вплоть до мелочей. Свою визу непременно накладывают и архитекторы. А уж получить разрешение на переоборудование чердачного или подвального помещения под жилые комнаты – это обычно такая затратная морока, что владельцы домов в большинстве случаев предпочитают оставлять все как есть.

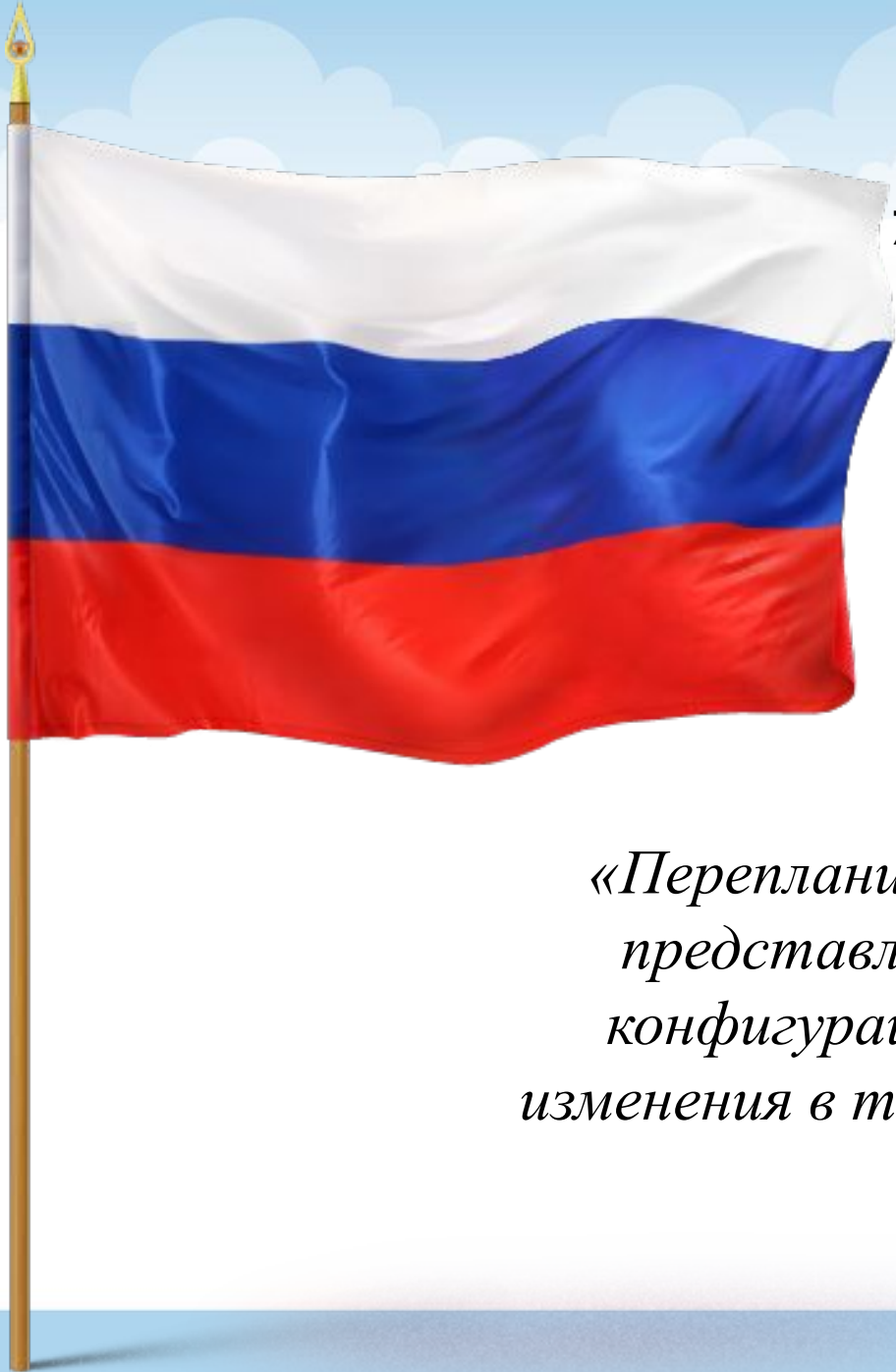
Адель КАЛИНИЧЕНКО, Мюнхен



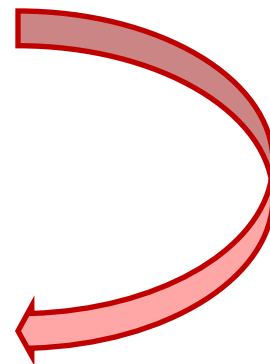
В АМЕРИКАНСКИХ ДОМАХ МОЖНО СОЕДИНЯТЬ ДВЕ КВАРТИРЫ В ОДНУ

Правила перепланировки квартир и офисов в США утверждают местные администрации. Как правило, владельцу или арендатору помещения нужно подать письменный запрос на перепланировку, ответ на который поступает не позднее чем через 30 дней. За это время эксперты проверят, не нарушает ли перепланировка электроснабжение здания, расположение телефонных кабелей и телевизионных антенн, противопожарную безопасность, а также архитектуру здания, если она является охраняемой законом. Отказы в перепланировке крайне редки, а перестройка жилых домов, вплоть до соединения двух квартир в одну, – для американских городов обычное дело. Так, знакомые корреспондента «НИ» два года назад купили соседнюю квартиру и соединили со своей. Правда, им пришлось также получать согласие кондоминиума, которому принадлежит здание.

Борис ВИНОКУР, Чикаго



ЖК РФ .Глава 4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (ст. 25)



«Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения».

Что необходимо знать, если вы решили изменить планировку своей квартиры (алгоритм действий):

Прежде всего – рекомендуем получить бесплатную консультацию специалистов Мосжилинспекции.

Где: в службе «одного окна» Мосжилинспекции – Инспекции по надзору за переустройством помещений в жилых домах в своем административном округе (адреса, телефоны, режим работы указаны на официальном Интернет-сайте Мосжилинспекции: <http://www.mzhi.ru/> (раздел «Переустройство помещений»).

1. Получить технический паспорт жилого помещения.

Где: в Территориальном бюро технической инвентаризации (БТИ). Адреса и телефоны см. на Интернет-сайте БТИ: <http://mosgorbti.ru/>



2. Заказать проект перепланировки.

Где: у автора проекта дома, а в случае отсутствия автора - в любой проектной организации, вступившей в саморегулируемую организацию (СРО) и имеющую свидетельство о допуске к таким работам.

3. Сдать пакет документов в службу «одного окна» Мосжилинспекции либо Многофункционального центра по предоставлению государственных услуг (МФЦ).

Где: адреса и телефоны размещены на <http://www.mzhi.ru>.

Состав пакета документов для получения решения о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме (установлен Жилищным кодексом Российской Федерации):

- 1) Заявление
- 2) Правоустанавливающие документы на помещение
- 3) Проект переустройства и (или) перепланировки помещения
- 4) Технический паспорт жилого помещения (квартиры) (для нежилых помещений – поэтажный план, экспликацию к поэтажному плану, выписку из технического паспорта строения, справку о состоянии здания/помещения).
- 5) Согласие всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), если квартира находится в социальном найме (для нежилых помещений – согласие собственника помещения).



Для объектов культурного наследия в соответствии со статьей 44 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» вместо проекта переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном доме представляется проект приспособления для современного использования.

Что не требует разрешения

- Ремонт (косметический) помещений, в том числе с заменой отделочных покрытий стен, полов, потолков, наружных столярных элементов без изменения рисунка и цвета.
- Устройство (разборка) встроенной мебели: шкафов, антресолей (не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлежит техническому учету).
- Замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.
- Перестановка бытовых напольных электроплит в габаритах помещения кухни.



- Установка наружных технических средств (антенн, защитных сеток и кондиционеров) на фасадах многоквартирных домов.
- Устройство самораздвижных или «карусельных» дверей и витрин из легких быстровозводимых конструкций без изменения внешних габаритов помещений.
- Изменение материалов и пластики внешних конструк-

ций, балконов и лоджий.

- Перестановка нагревательных (отопительных) и газовых приборов (за исключением случаев установки и перестановки газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей).
- Замена столярных элементов фасада здания (с изменением рисунка).



Что можно сделать без проекта и разрешения, и оформить потом в уведомительном порядке

Указанные работы регистрируются заявителем в уведомительном порядке: заявитель письменно уведомляет уполномоченный орган технического учета о завершении производства работ и готовности произвести сдачу выполненных работ приемочной комиссии.

Орган технического учета письменно уведомляет Мосжилинспекцию о необходимости произвести приемку работ.

- Перестановка сантехнических приборов в существующих габаритах туалетов, ванных комнат, кухонь.
- Заделка дверных проемов в ненесущих перегородках.
- Остекление лоджий и балконов по типовым проектам.
- Ликвидация или изменение формы тамбуров без увеличения их внешних габаритов.
- Устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия.
- Разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок (исключая межквартирные).
- Устройство проемов в ненесущих перегородках (исключая межквартирные).



Что можно делать по проекту

Виды работ, затрагивающие несущие конструкции, общедомовые инженерные коммуникации, и не вошедшие в перечень работ, не требующих разрешения, и имеющих уведомительный характер, выполняются по проекту.



проекту.

К ним относятся, например, устройство полов, работы, затрагивающие архитектурный облик фасада, устройство или перенос уборных и ванных комнат, работы, связанные с газом, объединение лоджий с жилыми помещениями и другие.

С полным списком мож-

но ознакомиться на Интернет-сайте и в службах «одного окна» Мосжилинспекции.

Что нельзя делать

Не допускаются:

- Ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшение условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан.



- Переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.
- Затрагивание помещений

в много-квартирном доме, состоящих на учете штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без соответствующего разрешения начальника штаба.

Что нельзя делать

- Нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение.
- Установка отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.
- Ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.
- Увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.



Что нельзя делать

- Перенос радиаторов отопления в лоджии, балконы и веранды.
- Устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления.
- Нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.
- Устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами (в многоквартирных домах типовых серий).

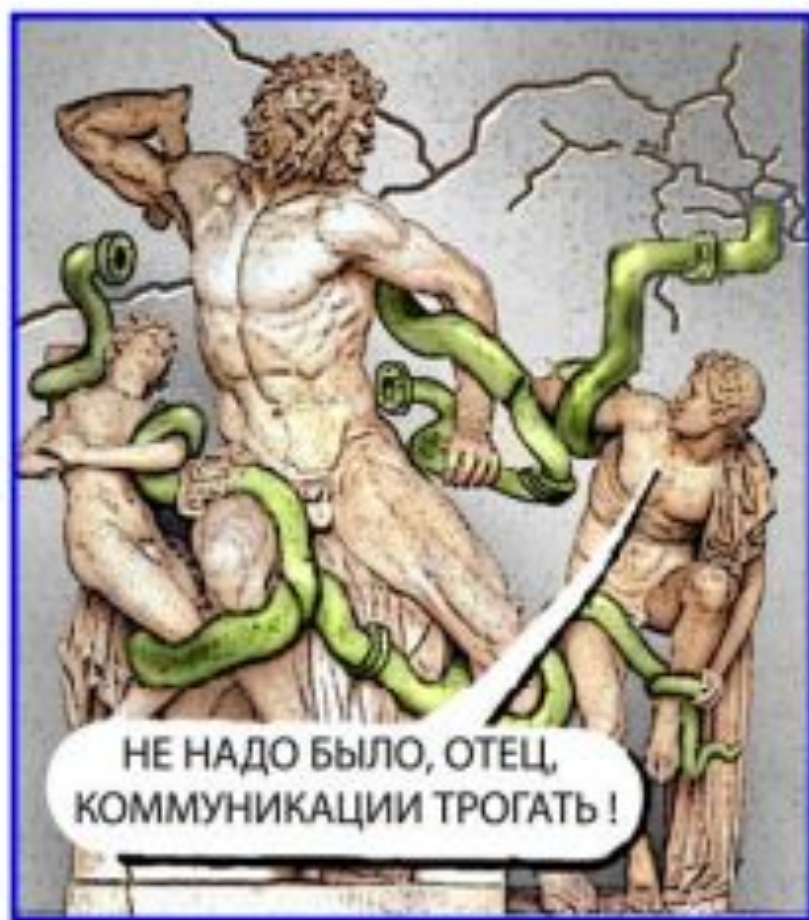


Что нельзя делать

- Устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов (в многоквартирных домах типовых серий).
- Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах.
- Переустройство чердака, технического этажа.
- Работы по переустройству и (или) перепланировке в домах, признанных в установленном порядке аварийными.



Ответственность за самовольное переустройство, не оформленное в установленном порядке:



Самовольное переустройство (перепланировка) является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена Кодексом РФ об административных правонарушениях, Жилищным кодексом РФ, Кодексом города Москвы об административных правонарушениях. Нарушитель обязан привести помещение в прежнее состояние (до переустройства) либо согласовать выполненные работы в установленном порядке.

Спасибо за внимание!