



Внимание! Если Вы планируете строительно – монтажные и ремонтные работы по перепланировки и дизайну, уточните правила производства работ и их согласования в соответствующих государственных организациях до начала работ

ВОПРОС – Кто производит оформление перепланировки жилых помещений в Москве и Московской области?

ОТВЕТ:

- В Москве разрешение на перепланировку жилых помещений выдаёт Государственная жилищная инспекция, эта же организация осуществляет контроль. Разрешение даётся бесплатно, оплачиваются только документы БТИ, изготовление проекта и его согласование.

- В Московской области оформление перепланировки производят межведомственные комиссии при местных администрациях. Государственная жилищная инспекция Московской области контролирует их работу.

❑ ВОПРОС – Какие ремонтные работы можно делать в жилом помещении без разработки проекта и получения разрешений?

❑ ОТВЕТ:

- *Косметический ремонт, не затрагивающий основных конструкций. Можно заменять внешне столярные элементы, точно воспроизводя их внешний вид.*

- *Замена инженерно – технического оборудования на оборудование тех же характеристик и устройства без изменения места их расположения.*

- *Монтаж и демонтаж встроенных шкафов, антресолей и т.п., если они не выделены в отдельное помещение, площадь которого учитывается БТИ.*

❑ ВОПРОС – Какие монтажные работы запрещены в жилых помещениях?

❑ ОТВЕТ:

- *Производить работы, при которых нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или становится возможным их разрушение.*

- Производство работ, в результате которых увеличиваются нагрузки на несущие конструкции с превышением проектных нормативов.

- Производство работ, в результате которых монтируются устройства отключения и регулировки не соответствующие проектам инженерных сетей и влияющих на использование сетей в целом.

- Производство работ ухудшающих или затрудняющих условия проживания в жилых помещениях.

- Изменение параметров или ликвидация систем естественной вентиляции.

- Производство работ, в результате которых помещения, смежные с переустроенными жилыми помещениями становятся непригодными к проживанию.

- Производство работ, в результате которых затрагиваются такие помещения в жилых домах, которые состоят на учёте штаба ГОЧС, без разрешения вызываемого начальника штаба.

Кроме вышеперечисленного в жилых домах типовых серий запрещены следующие работы.

- Производство работ, в результате которых создаются проёмы, отверстия в стенах – пилонах, стенах диафрагмах и колоннах, стойках, столбах и местах соединения сборных элементов.

- Самодельное устройство стеновых проемов помещений, смежных по высоте, однако эти решения могут быть разработаны и согласованы авторской проектной организацией.

- Устройство электротехнических и трубопроводных штроб в стеновых панелях, в плитах перекрытий, в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями.

□ ВОПРОС – Нужно ли согласовывать замену электропроводки?

□ ОТВЕТ:

- Если ВЫ заказали проект у организации, имеющей соответствующую лицензию, а нагрузка не электросеть не увеличена по отношению к существующей, то это в первую очередь нужно жильцам как гарантия личной и имущественной безопасности.

□ ВОПРОС – Разрешено ли убирать перегородку между ванной комнатой и туалетом?

□ ОТВЕТ:

- Необходимо предоставить в жилищную инспекцию план БТИ с перечёркнутой красной ручкой перегородкой, затем инспекция примет решение.

□ ВОПРОС – Какова ответственность за незаконную перепланировку?

□ ОТВЕТ:

- В лучшем случае штраф, а возможно и судебное разбирательство, самым «плохим» результатом которого может стать выселение нанимателя из перепланированной квартиры без предоставления другого жилья, а если квартиру конфискуют у собственника, ее продадут на торгах, с возвратом хозяину денег за вычетом судебных издержек.

□ ВОПРОС – Какие документы нужно собрать, чтобы получить разрешение на перепланировку?

□ ОТВЕТ:

1. Заявление о переустройстве и (или) перепланировке по единой для всей страны форме. Форма заявления утверждена правительством 28 апреля 2005 года и опубликована в "РГ" 6 мая и сегодня.

2. Правоустанавливающие документы на жилое помещение. Причем разрешено подавать не подлинники, а нотариально засвидетельствованные копии.

3. Проект переустройства и (или) перепланировки.

4. Технический паспорт помещения, которое вы собираетесь переделывать.

5. *Письменное согласие всех членов семьи (даже временно отсутствующих), если перепланируется квартира, занимаемая по договору социального найма. Если перестройкой занимается собственник, согласия членов семьи, не являющихся сособственниками, не требуется.*

6. *Если вы живете в старом доме, представляющем историческую ценность, придется также заручиться заключением органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости запланированных перемен.*

Очень важно, что перечень этих документов является, как говорят специалисты, "закрытым". То есть чиновники не имеют права требовать от вас предоставления дополнительно к перечисленным еще каких-либо документов. Кстати, в старом ЖК и правила, и порядок выдачи подобных документов устанавливали местные власти, и чиновничья "самодеятельность" не знала границ. Не случайно у нас полстраны переделали квартиры вообще без каких бы то ни было разрешений - слишком муторно (и дорого) было их заполучить.

□ ВОПРОС – Каковы сроки действия документов, полученных при оформлении перепланировки?

□ ОТВЕТ:

- *Справки БТИ действительны в течении 1 года.*

- *Органов пожарного надзора 3 года.*

- *Санэпидемнадзора для частных лиц – без срока, для организаций – 1 год.*

□ **ВОПРОС** – Как согласовать дверь в несущей стене?

□ **ОТВЕТ:**

- Необходимо заказать проект. Лучше сделать это в организации проектировавшей Ваше жилое помещение или здание, но можно сделать проект и в другой уполномоченной организации по вашему выбору. Затем проект сдается на экспертизу, и только получив положительное заключение, обращайтесь за решением в Мосжилинспекцию.

□ **ВОПРОС** – Как пристроить балкон к квартире ?

□ **ОТВЕТ:**

- Пристройка к фасаду – это реконструкция. Необходимо заказать проект в соответствующей организации, а лучше всего в той, которая, которая это здание проектировала.

- Затем необходимо обратиться в окружной орган Москомархитектуры. Необходимо согласование у главного архитектора. После получения официального заключения, необходимо обратиться в жилищную инспекцию за оформлением этой пристройки.

□ **ВОПРОС** – Считается ли перепланировкой установка стальной двери ?

□ **ОТВЕТ:**

- Нет, не считается, можно заменить дверь на стальную, и даже установить вторую стальную дверь в дополнение к вашей деревянной входной двери в существующем дверном проеме. На это не требуется разрешения Мосжилинспекции. Итак, если у Вас изначально стоит одна входная дверь внутреннего открывания (по плану БТИ), то БЕЗ согласования перепланировки и с пожарными - вы ИМЕЕТЕ ПРАВО поставить новую дверь на старое место. Т.е. новая дверь должна тоже открываться внутрь. В этом случае старую дверь требуется демонтировать и на ее место поставить новую

*.
Тот, кто хочет изменить направление открывания, должен понимать, что дверь не должна перекрывать соседский дверной проем, обеспечивать доступ пожарных и при продаже квартиры возможно придется оформлять перепланировку, только если вы не обоснуете, что вы это сделали согласно правилам пожарной безопасности в которых гласит:*

Входные двери должны открываться по направлению эвакуации из зданий.

□ **ВОПРОС** – За что придется платить при оформлении перепланировки ?

□ **ОТВЕТ:**

- Услуги жилищной инспекции бесплатны. Платные за:

- проект перепланировки (дизайн - проект квартиры в который включается и

предложение по перепланировке);

- экспертизу проекта в Мосгосэкспертизе, если затронуты несущие конструкции здания;

- заказ плана БТИ.

□ ВОПРОС – Нужно ли спрашивать разрешение у соседей, когда делаете перепланировку?

□ ОТВЕТ:

- Нет, но учтите, что ваши соседи могут при начале ремонта обратиться в эксплуатирующую организацию для составления акта технического состояния до начала ремонта. Если в соседних жилых помещениях появятся трещины, отслоится штукатурка и т.п., они смогут потребовать компенсации.

□ ВОПРОС – Кто отвечает за незаконную перепланировку?

□ ОТВЕТ:

- Ответственность за самодельную неоформленную перепланировку несёт тот, кто является собственником жилого помещения на момент обнаружения нарушений.

❑ ВОПРОС – Как определить, что в квартире произведена самостоятельная неоформленная перепланировка при приобретении квартиры?

❑ ОТВЕТ:

- Необходимо ознакомиться с техническим паспортом квартиры. В техническом паспорте приведена исходная (типовая) планировка и все сделанные и законно оформленные перепланировки. Сравните с фактическим планом квартиры – увидите полное сходство или разницу. На выданном плане БТИ неоформленные снесённые или возведённые стены могут быть нарисованы «красными линиями». Эти линии наносятся после обмера квартиры инспектором БТИ. В этом случае в государственной регистрации сделки с недвижимостью могут отказать.

❑ ВОПРОС – Как пожаловаться на плохую работу Мосжилинспекцию?

❑ ОТВЕТ:

- Пишите жалобу на имя начальника Мосжилинспекции и отправьте по почте, либо передайте по адресу: Москва, 120090, проспект Мира, дом 19.

- В обращении указывайте ФИО, точный домашний адрес с почтовым индексом, контактный телефон.

- Кратко изложите суть вопроса, старайтесь сделать это по существу, без оценок, эмоциональных заявлений и невежливых речевых оборотов. Не описывайте малозначительные подробности, только самое главное – лучше, если объем заявления

составит не более одного листа.

- Обязательно отметьте, к кому из должностных лиц Вы уже обращались. Сообщите их ФИО, должность, название организации. Желательно приложите копии всех предыдущих обращений – жалоб, заявок, заявлений и прочего с ответами, резолюциями должностных лиц. Всё это позволит быстрее разобраться в Вашем вопросе и дать ответ.

- Обязательно поставьте дату и подпись с расшифровкой, анонимные заявления не рассматриваются.

ВОПРОС – Как не поссорится с соседями из – за ремонта ?

□ ОТВЕТ:

При проведении ремонтно - строительных работ в жилых помещениях запрещено:

- Проводить работы без специальных мероприятий, исключая причинение какого – либо ущерба смежным помещениям.

- Использовать при ремонтных работах инструменты и оборудования, которые вызывают шум и вибрацию, превышающие нормативный уровень.

- Производить работы, создающие повышенный шум до 09.00 и после 19.00.
- Проводить ремонтные работы воскресенье и праздничные нерабочие дни.
- Загрязнять пассажирские лифты и места общественного пользования, транспортируя строительные материалы и мусор без упаковки.
- Загромождать строительными материалами и мусором эвакуационные пути и места общественного пользования.

[На верх страницы](#)