

Как оформить перепланировку?

Многие ближе к лету и сезону отпусков принимают за переустройство квартиры: что-то обновить, что-то подправить, а то и серьезно переделать. Какие действия считаются перепланировкой и как ее правильно оформить? Разбираем эти и другие вопросы со специалистом.

Когда обнаруживается "подпольное" переустройство

Как показала практика, таких ситуаций масса, встречаются они в нашей повседневной жизни часто, и риск "засветиться" у перепланировщиков велик.

Посещение электрика, сантехника, газовщика и прочих мастеров, которых вы вызываете для устранения неисправностей, установки и наладки техники и т. д.

ДЕЗам, при которых числятся такие работники, дана строгая установка: выявлять несанкционированные перепланировки и сообщать о них в надзорный орган - Мосжилинспекцию.

Приватизация квартиры. Один из документов, необходимых для этой процедуры, - поэтажный план БТИ. Для его оформления вам придется вызвать техника БТИ. Места несанкционированных изменений он отметит на плане красными линиями.

- Приватизацию с таким документом вам не оформят, - предупреждает наш эксперт, руководитель отдела вторичного жилья агентства недвижимости "Кутузовский проспект" Ирина ЧЕРНЯЕВА.

Как оформить перепланировку?

Добавил(а) designrules

21.05.10 23:17 - Последнее обновление 23.05.10 20:11

Продажа, мена, дарение и другие сделки с квартирой, в том числе принятие и оформление наследства. Во всех этих случаях также необходим поэтажный план БТИ, на котором незаконные изменения в квартире будут светиться красными линиями.

Наконец, один из основных осведомителей о незаконных перепланировках - соседи (см. ЦИФРУ): как завистники-злопыхатели, так и несчастные граждане, страдающие от проседания потолков, трещин на стенах и т. п.

Также имейте в виду: из-за несанкционированной перепланировки может сорваться получение ипотечного кредита. Дело в том, что выбранную клиентом квартиру обязательно осматривает специалист организации-оценщика (документ об оценке жилья требует банк). Обнаружив расхождения с документацией БТИ, т. е. "подпольную" перепланировку, специалист делает соответствующую отметку в отчете. Получив такой документ, банк либо сокращает размер кредита (т. к. стоимость квартиры признается меньшей), либо увеличивает взнос на страховку, либо вообще отказывается выдавать заем.

ЦИФРА

С начала этого года в Мосжилинспекцию поступило 5602 обращения граждан, связанных с проблемами в многоквартирных домах. На первом месте - 14% - жалобы на несанкционированные перепланировки от пострадавших соседей (шум от ремонтных работ, захламление коридоров, трещины в стенах и потолке и т. п.).

ВАЖНО!

Обратите внимание: по закону план БТИ с красными линиями, свидетельствующими о несанкционированной перепланировке, не является основанием для отказа в

Как оформить перепланировку?

Добавил(а) designrules

21.05.10 23:17 - Последнее обновление 23.05.10 20:11

госрегистрации сделки с недвижимостью. Таким образом, Мосрегистрация не вправе отказать вам в регистрации купли-продажи, дарения, выдаче свидетельства о праве собственности на унаследованное жилье.

Единственная ситуация, когда регистрация "накрывается", - это перепланировка, в результате которой изменилась площадь квартиры: например, если вы отхватили часть коридора, объединили квартиры и т. п. В таком случае требуется сначала узаконить перепланировку, оформить новое свидетельство о праве собственности (поскольку прежняя квартира фактически перестала существовать), и уже потом можно будет совершать сделку.

ФИШКА

Хочешь установить кондиционер? Попотей!

Многие хотят обзавестись этой полезной вещью, но мало кто знает, что установка кондиционера, как и других наружных технических средств (антенн и проч.), должна выполняться по проекту, согласованному с Москомархитектурой и Мосжилинспекцией.

Проект должен предусматривать узлы крепления к фасаду, месторасположение (можно изобразить на фотографии фасада), схему подключения и водоотведения конденсата.

Состав проектной документации и порядок ее согласования Москомархитектурой установлен распоряжением Москомархитектуры от 8.04.2005 N 8.

Надо ли узаконивать перепланировку советских времен

Как оформить перепланировку?

Добавил(а) designrules

21.05.10 23:17 - Последнее обновление 23.05.10 20:11

Прошу вас поднять тему, с которой сталкиваются многие: что делать, если ты давным-давно живешь в квартире, или покупаешь ее, или получаешь по наследству, а в таком жилье еще в советские времена была застеклена лоджия, встроен шкаф или установлена вторая дверь. А законы, требующие согласовывать все это, появились только теперь. Почему мы сейчас должны расплачиваться за то, что сделано не нами, в прежние времена, когда таких законов не было?!

С уважением Мария Вадимовна.

Один из основных юридических постулатов - закон, нагружающий граждан новыми обязанностями, запретами и другими малоприятными обременениями, обратной силы не имеет. Однако есть проблема: надо еще доказать, когда именно были произведены изменения в квартире - до или после введения нового законодательства. Устанавливать это придется в суде, доказательствами могут служить, в частности, свидетельские показания и какая-либо сохранившаяся документация, подтверждающая законность переустройств на момент их проведения ("чистые" планы БТИ и проч.).

- Процедура непростая и долгая, поэтому на практике такие давние перепланировки все-таки узаконивают в соответствии с нынешними правилами. Это проще. Причем Мосжилинспекция в подобных случаях обычно идет навстречу и штрафа за незаконную перепланировку не берет, - поясняет наш эксперт Ирина ЧЕРНЯЕВА. Напомним, на сегодня в Москве штраф за несанкционированное переустройство жилья - от 1500 до 2500 руб.

ЗАПРЕТЫ

Чего нельзя делать в квартире

Такое переустройство вам не разрешат, а если оно уже сделано, то узаконить его не удастся - придется возвращать все в прежний вид.

Не допускается переустройство помещений, если при этом:

- затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;
- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение;
- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- предусматриваются ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.

В домах типовых серий не допускается:

- устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;
- устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов;
- устройство дополнительных проемов в стеновых панелях смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией: автором проекта жилого дома или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы.

ДОМАШНИЙ БЛОКНОТ

Для чего согласования не нужны

Эти распространенные виды благоустройства жилья перепланировкой не считаются, так что их можно производить свободно, не согласовывая и не опасаясь, что вас "накроют":

Как оформить перепланировку?

Добавил(а) designrules

21.05.10 23:17 - Последнее обновление 23.05.10 20:11

устройство, встройка, разборка встроенной мебели, в том числе шкафов-купе; замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам (например, замена сантехники).

ПОЛЕЗНАЯ ССЫЛКА

www.mzhi.ru - сайт Мосжилинспекции

Здесь можно найти полезную информацию, в том числе нормативные документы, ответы на самые распространенные вопросы, а также задать свой собственный вопрос и получить ответ в электронной форме.