



Поменять линолеум на плитку, пожалуйста!

Постановление наконец-то отменило требования, которые были очевидно нелепыми:

- По старым правилам нельзя было заменить напольное покрытие на другое по техническим характеристикам. Например, пол у вас в кухне был изначально покрыт линолеумом, и, чтобы заменить его на плиточный, нужно было разрешение райисполкома. Теперь - не нужно. Кладите на пол, что хотите: паркет, плитку, ковровое покрытие, ламинат.

- А еще считалось, что если ты снял ванную и поставил душевую кабину - все, сделал перепланировку, иди оформлять документы. Теперь демонтаж ванны и установка душевой кабины, а заодно и перенос сантехники (той же раковины) или установка новой дополнительной арматуры в ванной не потребуют ни разрешения исполкома, ни разработки проекта.

На этом, в сущности, перечень «квартирных вольностей» заканчивается. Снести без разрешения стенку между ванной и туалетом по-прежнему не допускается. Не получится снести и пару не несущих стен в доме - считается, что инженерная конструкция здания пострадает от этого в любом случае.

Нельзя будет и устроить санузел в другом углу квартиры (официально это называется «перенос коммуникаций»), потому что он может оказаться над комнатой соседа снизу. Кстати, если перепланировки незначительные, обращаться нужно.

ИНСТРУКЦИЯ: ВСЕ ПО ЗАКОНУ

Для начала нужно со своим техпаспортом обратиться в свое ЖРЭУ к инженеру по перепланировкам. Он определит, нужен ли вам проект перепланировки или можно обойтись без него (если речь идет о мелочи, и ваш дом, например, из новых, каркасных - там свои нюансы).

Кстати, инженер объяснит вам порядок действий. Но чаще всего этот порядок таков.

1. Заказываем проект. Его может выполнить любая проектная организация, имеющая соответствующую лицензию. Однако часто специалисты рекомендуют обратиться к проектной организации, спроектировавшей здание (так как у них есть расчеты всех несущих конструкций). Кстати, проект стоит приличных денег - в зависимости от

сложности и объемов изменений.

2. Проект отправляется в администрацию района на согласование и получение разрешения (оптимально - в одно окно, пусть сами со всеми согласовывают, с МЧС и санстанцией в том числе, это долго, но удобней, чем самостоятельно обходить кабинеты).

После получения разрешения можно делать перепланировку.

- Мне всего лишь нужно было объединить санузел, чтобы помещалась стиральная машина, - рассказывает хозяйка двухкомнатной панельки Валентина Киселева. - За проект у меня фирма запросила всего 100 тысяч, там сказали, что такой же уже делали, он мне подходит. Потом с этим проектом нужно было идти в райисполком. А там мне объяснили, что да, перепланировка мелкая, скорее всего, согласуют, но это займет время, а еще изменяются технические параметры квартиры, и после этого мне нужно будет идти в БТИ и там заказывать какую-то комиссию, которая примет переделку, а потом регистрировать все, менять техпаспорт на квартиру. В общем, я подумала, да ну их. Сняла умывальник и на его место поставила стиральную машину.

ВОПРОС РЕБРОМ

Как узаконить самовольную перепланировку?

Придется обращаться в агентство по государственной регистрации с заявлением о проведении проверки характеристик помещения и изготовления ведомости технических характеристик. Ведомость - это документ, в котором наглядно отражаются все осуществленные перепланировки. На основании этого документа и заявления гражданина администрация района после согласования всех органов государственного надзора (МЧС, санстанция и т.д.) выносит решение о принятии квартиры в эксплуатацию и разрешении осуществления государственной регистрации ее изменения.

По ряду вопросов решение выносит горисполком. Но это касается только очень серьезных случаев (например, присоединение лоджий и балконов, включение их в состав площади квартиры). По всем остальным вопросам - снос и установка перегородок, дверные проемы - все это входит в компетенцию администраций районов. Их решений достаточно для того, чтобы зарегистрировать изменения квартиры.

С этим решением гражданин приходит в агентство, по его заявлению готовится технический паспорт и осуществляется регистрация изменения его квартиры, все ее характеристики в таком виде вносятся в Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

- А если покупаешь квартиру с незаконной планировкой?

- Нечасто случается, чтобы владелец пытался продать квартиру с незаконной

перепланировкой, - отмечает юрист агентства «Твоя Столица» Андрей Кудакаев. - По закону, продавец перед продажей должен официально оформить перепланировку либо привести квартиру в состояние, соответствующее ее техпаспорту.

- А если незаконная перепланировка покупателя устраивает, и он приобретает такую квартиру?

- Тогда покупатель и несет ответственность. В Административном кодексе есть статья 21.16, по которой незаконная перепланировка влечет наказание в виде штрафа в размере от 10 до 30 базовых величин (это 350 - 1050 тысяч), а если в результате перепланировки пострадали несущие конструкции - то от 30 до 50 базовых величин (от 1050 до 1750 тысяч рублей). И после уплаты штрафа новому владельцу все равно придется либо попытаться узаконить перепланировку, либо устранить ее.

<http://kp.ru/daily/24587.3/755810/>