ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Согласно ч.1 ст. 26 Жилищного кодекса РФ перепланировка и (или) переустройство квартиры должны проводиться с соблюдением требований законодательства по согласованию с уполномоченным органом.

Перепланировка квартиры представляет собой изменение границ и (или) площади квартиры, и (или) образование новых помещений (в частности, в случае объединения смежных квартир или раздела квартиры), и (или) изменение внутренней планировки квартиры (в том числе без изменения границ и (или) площади квартиры). В результате перепланировки также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений. Перепланировка квартиры влечет за собой необходимость внесения изменений в ЕГРН о границах и (или) площади помещения (помещений) или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на них (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ; п. 5 ст. 141.4 ГК РФ).

Переустройство квартиры представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ).

Не допускается перепланировка (переустройство) квартир, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств (п. 1.7.2 Правил N 170).

Для согласования перепланировки (переустройства) квартиры необходимо:

- заключить договор подряда на подготовку проекта перепланировки (переустройства) с организацией или индивидуальным предпринимателем, являющимися членами соответствующей саморегулируемой организации (СРО) (ст. 758 ГК РФ; ч. 1 ст. 55.8 ГрК РФ);

- обратиться в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения квартиры непосредственно либо через МФЦ с представлением документов, установленных ч.2 ст. 26 ЖК РФ;

- получить решение о согласовании перепланировки (переустройства) квартиры либо об отказе в течение 45 дней с момента представления всех необходимых документов;

- провести перепланировку (переустройство) квартиры в соответствии с проектом перепланировки (переустройства) и полученным решением о согласовании перепланировки (переустройства);

- обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана квартиры если проводилась перепланировка квартиры;

- направить в орган, осуществляющий согласование, уведомление о завершении переустройства и (или) перепланировки. Если проводилась перепланировка, к уведомлению нужно приложить технический план перепланированной квартиры (ч. 9 ст. 23, ч. 1 ст. 28 ЖК РФ).

Переустройство квартиры считается завершенным со дня утверждения акта приемочной комиссии (ч. 3 ст. 28 ЖК РФ).

Если проводилась перепланировка квартиры, то перепланировка квартиры считается завершенной со дня внесения изменений в сведения ЕГРН о границах и (или) площади квартиры (ч. 3 ст. 28 ЖК РФ).

При не соблюдении указанной процедуры переустройство и (или) перепланировки жилого помещения будут считаться самовольными.

Согласно требованиям ст. 29 ЖК РФ, Собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Если собственник или наниматель отказывается привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, который устанавливается органом, осуществляющим согласование переустройства и перепланировки, то суд по иску вышеуказанного органа может принять решение:

о продаже помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (для собственника жилья);

о расторжении договора социального найма и выселении из жилого помещения (для нанимателей).

Исключение составляют помещения, расположенные в аварийном и подлежащем сносу или реконструкции многоквартирном доме (ч. 7 ст. 29 ЖК РФ).

Кроме того, на основании решения суда помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.