

Подводные камни перепланировки квартир

Кирилл Дуболев, эксперт

Сегодня в России, а особенно в Москве и Подмосковье, владельцы жилья предпочитают переоборудовать свои жилища без оглядки на существующие запреты, согласовывая изменения в случае выявления такой перепланировки задним числом.

В наши дни согласовать перепланировку в своей квартире стало намного проще, чем несколько лет назад. <...>

Но проще стало только москвичам. Жители регионов по-прежнему сталкиваются с необходимостью стоять в очередях, бегать по инстанциям и, чего греха таить, делать «подарки» чиновникам. На получение разрешения на перепланировку у честного владельца жилья может уйти до двух месяцев.

По словам экспертов, чаще всего за счет перепланировки люди увеличивают маленькие помещения, например, расширяют ванную комнату, чтобы туда поместилось джакузи, или убирают вентиляционные шахты и мусорные стояки. Нередко бывает, что комнаты объединяют с кухней, создавая некое подобие квартиры-студии.

При этом, утверждают эксперты, владельцы квартир предпочитают сначала изменить вид своего жилья, а лишь затем согласовывать перепланировку. И это в лучшем случае. Гораздо чаще об изменениях предпочитают умалчивать.

И дело вовсе не в правовом нигилизме жителей. Просто многих отпугивают административные барьеры и сроки оформления перепланировки законным способом. Так, в Московской области до сих пор приходится согласовывать даже незначительные изменения, включая, например, ликвидацию встроенного шкафа из ДСП.

Есть и другая проблема: люди зачастую не понимают, какую перепланировку делать можно, а какую не согласуют ни в коем случае. К последним, например, относятся утепление лоджии и перенос туда батареи отопления или совмещение кухни с комнатой.

Впрочем, опасные перепланировки чаще делают в больших городах. В основном этим грешат состоятельные граждане, которые «кроме себя ни о ком не думают». Переделывают не только квартиры, но и подвальные и чердачные помещения. А это может привести к довольно серьезным последствиям, так как, например, мансарда на чердаке ведет к дополнительной нагрузке на здание.

Подобные изменения в конструкции здания могут привести к печальным последствиям.

<...>

Поэтому, прежде чем вносить какие-либо изменения в план своей квартиры, следует обратиться к Жилищному кодексу. Так, ст. 26 кодекса гласит, что перепланировка должна проводиться с соблюдением законодательства и по согласованию с органом местного самоуправления. В столице такими делами занима-

ется государственная жилищная инспекция города Москвы, на сайте которой есть целый раздел, посвященный перепланировке. Там же содержится список работ, которые относятся к перепланировке, но не требуют согласования. В их числе, например, косметический ремонт помещений, замена отделочных покрытий стен, полов, потолков, наружных столярных элементов без изменения рисунка и цвета, перестановка напольных плит на кухне, установка антенн, защитных стенок и, что важно, кондиционеров.

Также на сайте содержится список работ, которые не нуждаются в проекте и разрешении, но о которых следует сообщать в жилищную инспекцию после их проведения. К таким работам относятся перестановка сантехники в туалетах, ванных комнатах и кухнях, заделка дверных проемов в несущих перегородках, остекление балконов и лоджий, ликвидация или изменение формы тамбуров без увеличения их внешних габаритов, устройство перегородок без увеличения нагрузки на перекрытия и ряд других.

Есть перечень и таких работ, проводить которые нельзя ни в коем случае. К ним, в частности, относится перенос радиаторов отопления на лоджии.

На сайте Мосжилинспекции также прописан алгоритм действий, которые нужно совершить для легализации перепланировки. Прежде всего, необходимо получить в территориальном бюро инвентаризации технический паспорт жилого помещения. Затем нужно заказать проект перепланировки либо у автора проекта дома, либо у допущенной к подобным работам организации. Затем эти документы необходимо сдать в службу «одного окна» жилинспекции либо многофункционального центра.

В пакет документов должны входить:

- заявление о перепланировке;
- правоустанавливающие документы на квартиру;
- проект перепланировки;
- технический паспорт жилого помещения;
- согласие всех членов семьи на проведение подобных работ.

В случае если дом является объектом культурного наследия, количество документов может существенно увеличиться.

Если всего этого не сделать, то при выявлении незаконной перепланировки может грозить административная ответственность в виде штрафа от 2 до 2,5 тыс. руб. и необходимости привести жилище в первоначальный вид либо согласовать перепланировку. В противном случае штраф увеличится, а если и это не поможет – квартиру могут попросту отобрать и продать с аукциона. На вырученные деньги все вернут в первоначальное состояние, а остаток средств будет возвращен бывшему владельцу.

Опасность незаконной перепланировки заключается еще и в том, что подобную квартиру нельзя будет продать. Однако сегодня достаточно распространенной практикой стало, когда ни продавец, ни покупатель жилья не заказывают технический паспорт, а значит, техники БТИ попросту не могут выявить изменения в квартире.