

## **Выписка из Жилищного кодекса Российской Федерации**

**Переустройство** жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

**Перепланировка** жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

**Самовольными** являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса.

**Самовольно** переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

## **Выписка из Постановления Правительства РФ №47 от 28 января 2006г. (МДС 13-21.2007)**

6. Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

24. Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях.

25. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коридоры, вестибюли, холлы и др.).

## **Что нельзя делать при перепланировке**

- Согласно п. 9.22 СНиП 31 -01-2003 «Здания жилые многоквартирные», запрещено обустроить туалет и ванную над комнатами и кухнями нижерасположенной квартиры. Исключением являются только двухэтажные квартиры, на втором уровне которых можно расположить санузел так, чтобы он находился над кухней.

- В соответствии с тем же п.9.22 СНиП 31-03-2003, а также п. 3.8 СанПиН 1.2.2645-10, кухню не следует переносить так, чтобы она находилась под помещениями санузла и ванной квартиры этажом выше, за исключением, разумеется квартир на последних этажах.

- Кроме того, п. 24 ПП РФ № 47-ПП запрещает переносить кухню на площадь жилой комнаты, если под этой комнатой находится жилое помещение. Если же вы живете на первом этаже, то сделать это допускается (при условии что кухня с электроплитой - газифицированные кухни переносить и расширять нельзя).

- П. 5.7 СП 54.13330.2011 устанавливает, что в однокомнатных квартирах площадь комнаты не должна быть меньше 14м, а в двушках, трешках, и так далее, площадь общей комнаты - 16 кв.м, а спальни и кухни - 10 и 8 кв.м соответственно. Кухня-ниша (помещение с кухонным оборудованием но без обеденной зоны) в однушке может быть 5 кв. м.

-Перенос, расширение или объединение ванной и санузла возможно только при условии, что для этого используется площадь нежилых помещений (коридора, прихожей, кладовки). При этом, расширение "мокрых зон", к которым относятся ванная и санузел, должно обязательно сопровождаться укладкой гидроизоляции (СНиП 2.03.13-88 «Полы»).

-Свод правил "Полы. Технические требования и правила устройства, приемки, эксплуатации и ремонта" (дополняет СНиП 2.03.13-88 и СНиП 3.04.01-87) выдвигает еще одно условие к устройству полов в «мокрых зонах». В части п. 4.11 здесь говорится, что уровень пола в этих помещениях должен быть на 15-20 мм ниже, нежели в комнатах, или отделяться порожком.

- Пункт 3.9. СанПиН 2.1.2.2645-10 не допускает делать вход в санузел из кухни или комнаты, кроме входа из спальни в совмещённый санузел при наличии еще одного помещения, оборудованного унитазом, в которое можно войти из нежилой зоны. Пункт 4.13 МГСН 3.01-01В содержит аналогичный запрет.

- В соответствии с п. 10.6 СНиП 31-01-2003, при перепланировке запрещается перекрывать доступ к сантехническому оборудованию - вентилям, кранам, стоякам и пр.

- Твердотопливный камин следует располагать только на последних этажах многоквартирных жилых домов или на любом уровне двухэтажной квартиры на последнем этаже (п.8.7 СНиП 31-01-2003, п. 3.43 МГСН 3.01-01).

- В результате перепланировки жилые комнаты и кухня не могут оставаться без естественного освещения, которое должно обеспечиваться через проемы в наружных стенах, о чем сказано в п. 5.1 СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

**Не допускается:**

- Ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан.
- Переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.
- Нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение.
- Установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.
- Ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.
- Увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.
- Перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения и (или) центрального отопления на лоджии, балконы и веранды.
- Устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления.
- Нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.
- 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 (в многоквартирных домах типовых серий).
- Переустройство и (или) перепланировка чердака, технического этажа, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.
- Проведение работ, затрагивающих внешний облик многоквартирных домов и жилых домов, в том числе устройство мансардных окон, а также изменения габаритов жилых помещений.

**Ответы на часто возникающие вопросы по перепланировке жилых и нежилых помещений**

**1. Что считается переустройством, перепланировкой?**

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

*Статья 25 Жилищного кодекса Российской Федерации.*

**2. Нужно ли узаконивать стену из гипсокартона, если не были затронуты несущие стены?**

Так как установка новой стены (в том числе из гипсокартона) влечет изменение конфигурации жилого помещения, собственнику жилого помещения в многоквартирном доме необходимо обратиться в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии.

*Статья 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.*

### **3. Кто должен согласовывать переустройство и (или) перепланировку квартиры?**

Согласование переустройства и (или) перепланировки жилых помещений относится к полномочиям органов местного самоуправления.

*Пункт 7 части 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации.*

### **4. Какие документы необходимо подать для согласования переустройства и (или) перепланировки квартиры?**

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее – заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

*Статья 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».*

### **5. В какие сроки местные власти должны принять решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки или отказе?**

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

*Часть 5 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.*

### **6. Кого надо уведомить о завершении перепланировки?**

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

*Статья 28 Жилищного кодекса Российской Федерации.*

### **7. Что делать, если соседи делают незаконное переустройство и (или) перепланировку?**

В случае если в соседнем помещении делают перепланировку, надо уточнить у собственников, имеется ли у них согласование органа местного самоуправления на производство работ по перепланировке, необходимое по Жилищному кодексу. В случае если у соседа такого согласования нет, то гражданин может написать обращение в управляющую организацию, а в случае ее бездействия — в Госжилинспекцию и копию направить в местную администрацию.

*Статья 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.*

### **8. Какую ответственность несет собственник за самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения?**

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную статьями 7.21, 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях ответственность

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

На основании решения суда жилое помещение 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.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование, суд по иску этого органа при условии непринятия решения суда о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, в случае если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью, принимает решение:

- в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

- в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в вышеуказанном порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

*Статья 29 Жилищного кодекса Российской Федерации.*

### **9. Какой порядок установки кондиционеров?**

В соответствии с постановлением Госстроя Российской Федерации установка кондиционеров недопустима без соответствующего разрешения. Установка кондиционеров приравнивается к переустройству помещения. В связи с этим необходимо получить разрешение уполномоченного органа местного самоуправления.

*Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».*