

О перепланировке жилых помещений

Каждый, наверное, в своей жизни менял или возводил в своем жилом помещении новые перегородки, ломал стены, объединял санузел и ванную, расширял кухонную зону или зону прихожей, задействовал свободные помещения. Все это мы делаем для того, чтобы нам было комфортно и удобно в нашем жилище.

Итак, давайте разберемся, что такое перепланировка жилого помещения и что меняется в связи с перепланировкой жилого помещения. Какие документы необходимы, чтобы наша перепланировка была оформлена в соответствии с действующим законодательством и на какие особенности при оформлении документов нужно обратить внимание.

Все изменения, которые в свою очередь затрагивают структуру внутри жилого помещения, называют перепланировкой. Перепланировка - это изменение планировки помещения (помещений), сопряженное с изменением границ этого помещения (этих помещений). Например, при перепланировке жилого помещения меняется размер комнат или их количество.

Обратим внимание, что в Жилищном кодексе Российской Федерации отмечено, что перепланировка жилых помещений должна производиться только для благоустройства квартиры.

Для нашей безопасности любая перепланировка жилого помещения должна быть согласована, так как последствия незаконной перепланировки могут быть самыми непредсказуемыми.

Итак, с чего начать перепланировку жилого помещения?

Для проведения перепланировки жилого помещения необходимо получить согласие от органа местного самоуправления в виде соответствующего решения.

Пакет документов, который необходимо предоставить в орган местного самоуправления для получения данного решения, приведен в пункте 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации. К таким документам относятся:

заявление о перепланировке по **форме**, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти; правоустанавливающие документы на перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки жилого помещения, технический паспорт перепланируемого жилого помещения;

согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Таким образом, нужно запомнить, что одним из документов, предоставляемых собственником помещения в орган местного самоуправления, является подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки жилого помещения.

Завершение работ по перепланировке жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии сформированной органом местного самоуправления.

После получения акта приемочной комиссии, необходимо отразить в государственном кадастре недвижимости сведения о помещении, конфигурация которого изменена в результате перепланировки. Для этого необходимо обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости, вместе с которым представить технический план помещения.

Технический план помещения подготавливается на основании документов, оформленных в установленном порядке:

- проекта перепланировки помещения;
- решения о согласовании перепланировки помещения;
- акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение работ по перепланировке.

Следует отметить, что для подготовки технического плана помещения достаточно акта приемочной комиссии, если в нем отражены все необходимые характеристики (например, площадь), и включение других документов в данный технический план помещения необязательно.

Каждому необходимо знать, что перепланировка жилого помещения, проведенная без согласования с органами местного самоуправления или с нарушением проекта перепланировки, является самовольной перепланировкой, и является противоправным деянием, которое влечет за собой установленную законом ответственность для лиц, совершивших данное нарушение. Ответственность за самовольную перепланировку жилого помещения предусмотрена нормами административного и жилищного законодательства.