

## Перепланировка квартиры 2017: оформление, согласование, штрафы

Многие люди живут в домах, где размещение комнат не соответствует требованиям по эстетике и комфорту. Перепланировка квартиры – это возможность трансформировать помещение под ваши нужды.

Самые популярные перепланировки – совмещение ванны с санузлом, демонтаж стен, разделение комнаты, присоединение к комнатам лоджий или балконов и прочее.



Есть и незаконные способы перепланировки квартиры:

- Уничтожение несущих стен.
- Установка радиаторов на балконах и лоджиях.
- Устройство теплых полов от общих коммуникаций.
- Перемещение вспомогательных помещений.
- Заделывание вентиляционных каналов, газовых труб.
- Объединение квартиры с общим коридором или площадкой и другие.

### **Штрафы и другие правовые последствия за незаконную перепланировку квартиры**

Пока вы не узаконите перепланировку, невозможно осуществлять сделки с недвижимостью. Кроме того, это чревато санкциями:

- Частному лицу придется заплатить штраф до 2,5 тысяч рублей.
- Должностным лицам 4-5 тысяч рублей.
- Юридическим лицам – до 50 тысяч.

Если эксперты признали наличие угрозы здоровью и жизни людей или нарушение их прав, штрафы будут больше:

- Частным лицам – 5 тыс.руб.
- Должностным – 50 тыс.руб.
- Юридическим – до 300 тыс.руб.\*

\*-размеры штрафов указаны по состоянию на 01.11.16

При этом вы обязаны заняться узакониванием перепланировки в течение трех месяцев. Если не управитесь, последует повторный штраф.

Если переустройство не соответствует нормам, а с БТИ согласование невозможно, собственник обязан привести его в первоначальное состояние, иначе дело передадут в суд. В некоторых

случаях предусмотрена уголовная ответственность (если произошло обрушение стены, потоп, пожар и прочие бедствия).

### **Узаконивание перепланировки квартиры**

Согласно главе 4, статье 25 ЖК Российской Федерации переустройство должно быть вписано в технический паспорт дома или квартиры. Нужно подать следующие документы:

- Заявление определенной формы.
- Оригинал и копию техпаспорта.
- Технический проект и эскиз.
- Согласие всех проживающих в доме (квартире), даже несовершеннолетних.
- Заключение органа, занимающегося охраной памятников архитектуры, если дом таковым является.
- Правоустанавливающие документы.

В некоторых случаях могут потребоваться другие документы. Их подают в Бюро технической инвентаризации, владельцу выдается расписка с полным перечнем. В течение 45 дней вам обязаны озвучить решение.

Ориентировочная стоимость услуг: оформление нового паспорта на квартиру – около 2500 рублей, проектные документы – 4-5 тысяч рублей.

### **Если перепланировка только планируется:**

- Получите консультацию в БТИ.
- Посещение жилищной инспекции, имея поэтажный план, техпаспорт, экспликацию
- Закажите проект и чертеж перепланировки.
- Зарегистрируйте его в СЭС, архитектурном отделении, пожарной и газовой службе.

### **Узаконивание самовольной перепланировки**

Ее можно узаконить в органах муниципалитета или в суде. Если вы обращаетесь в суд, дополнительно к вышеупомянутым документам нужно приложить квитанцию, подтверждающую оплату пошлины и иск установленной формы.

Если квартира находится в ипотеке, обязательно обсудите этот вопрос с кредитором. Отсутствие согласия банка на перепланировку чревато большими неприятностями. Существуют даже специальные отделы, которые занимаются периодическими инспекциями. Если ответ положительный, можно собирать документы и действовать по вышеописанной схеме. Если ответ негативный, можно оспорить решение в суде. Дело рассматривается в течение 30 дней. Если будет доказано, что существующим законам перепланировка не противоречит, ответ будет дан положительный. Можно идти в БТИ и вносить соответствующие изменения.

Источник: <http://best-stroy.ru>