

## **Порядок проведения перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме**

Повышение комфортности путем перепланировки/переустройства жилого/нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, не должно отрицательно влиять на безопасность, конструктивную прочность здания, и не должно представлять собой угрозу для жизни, здоровья, имущества третьих лиц.

Любая перепланировка и/или переустройство требуют **предварительного согласования** в уполномоченных органах местного самоуправления (в администрации районов по месту нахождения помещения).

### **❖ Алгоритм действий для согласования перепланировки:**

1. Заказать технический паспорт жилого/нежилого помещения до проведения перепланировки/переустройства в уполномоченной организации технической инвентаризации (БТИ) при его отсутствии

2. Заказать проект перепланировки/переустройства в проектной организации.

3. Сдать пакет документов в уполномоченный муниципальный орган (в администрации районов по месту нахождения помещения), который состоит из:

- заявления;
- правоустанавливающего документа на помещение;
- технического паспорта;
- проекта перепланировки;
- согласия в письменной форме собственников или всех членов семьи нанимателя, занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма.

4. Получить документ о согласовании перепланировки/переустройства.

5. Провести работы по перепланировке/переустройству.

6. Заказать технический паспорт жилого/нежилого помещения после перепланировки/переустройства в уполномоченной организации технической инвентаризации (БТИ).

7. Сдать технический паспорт после перепланировки в уполномоченный орган, выдавший разрешение на перепланировку для получения Акта ввода.

8. После завершения работ по перепланировке/переустройству предъявить выполненные работы приемочной комиссии. Орган, осуществляющий согласование перепланировки, направляет акт приемочной комиссии в Росреестр для внесения сведений в ЕГРН.

9. Получить акт ввода помещения после перепланировки.

## **При проведении перепланировки/переустройства НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:**

- ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, затруднение доступа к инженерным коммуникациям, в том числе подземным коммуникациям, отключающим устройствам, к общедомовому имуществу (лестничным клеткам, тамбурам, чердачным и подвальным помещениям) и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан;

- переустройство и (или) перепланировка помещений или смежных с ними помещений, при которых они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;

- нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение;

- демонтаж панельных стен, пробивка и расширение проемов в панельных, крупноблочных многоквартирных домах;

- расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями, за исключением двухуровневых квартир, в которых допускается размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над кухней;

- устройство входа в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых комнат, за исключением входа из спальни в совмещенный санузел при условии наличия в квартире второго помещения, оборудованного унитазом, с входом в него из коридора или холла;

- устройство вентиляционной системы при которой возможно поступление воздуха из одной квартиры в другую;

- 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, демонтаж вентиляционных коробов (частично или полностью) и технических коробов;

- объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами;

- 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, веранды и террасы;

- устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления;
- 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);
- перевод технических подполий в подвалы;
- устройство лоджий, балконов, террас, веранд на вторых и выше этажах;
- объединение лоджий, балконов, террас, веранд с внутренними помещениями;
- переустройство и (или) перепланировка чердака, технического этажа, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- мероприятия (работы) по переустройству и (или) перепланировке в домах, признанных в установленном порядке аварийными;
- устройство проемов между жилыми комнатами и газифицированными кухнями без плотно закрывающейся двери (трансформирующейся перегородки);
- объединение газифицированного помещения с жилой комнатой;
- создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах) - с ослаблением несущей способности элементов конструкций многоквартирного дома и жилого дома;
- создание навесов, остекленных навесов (в пределах существующих границ террасы) на эксплуатируемых кровлях многоквартирных домов, предусматривающее увеличение высоты здания, создание помещения, оснащение отоплением, инженерным и санитарно-техническим оборудованием, с надстройкой стен, в том числе наружных;
- изменение габаритов жилых и нежилых помещений, затрагивающее внешний облик многоквартирных домов и жилых домов, путем устройства мансардных и слуховых окон, изменения уклонов крыши и высоты конька.

**Приведённый перечень работ по перепланировке/переустройству, производство которых не допускается НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИСЧЕРПЫВАЮЩИМ!**