

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 стенных 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!