

Перепланировка*

помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения).

В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений. Перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади помещения (помещений) или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.

Переустройство*

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

*Жилищный кодекс Российской Федерации
Статья 25. Виды переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме

Как согласовать переустройство и (или) перепланировку

1. Подготовить проект переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном доме. Нужно обратиться в проектную организацию, имеющую допуск к работам по проектированию. Проект переустройства и (или) перепланировки помещения должен содержать следующие разделы: сведения об исходной и разрешительной документации; пояснительная записка; архитектурные решения; инженерное оборудование; конструктивные и объемно-планировочные решения (в случае, если затрагиваются капитальные стены, перекрытия); мероприятия по организации производства работ; технологические решения; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; перечень мероприятий по охране окружающей среды.

2. Согласовать проект перепланировки:

- Подать заявление о согласовании проекта переустройства и (или) перепланировки могут собственники помещений в многоквартирном доме (физические лица, юридические лица) или наниматели помещений по договору социального найма. Вместо указанных выше лиц подать заявление может представитель получателя государственной услуги.

Исчерпывающий перечень документов, прилагаемых к заявлению, подлежащих представлению заявителем:

- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение;

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме в 2-х экземплярах;

- 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.

Заявитель вправе представить:

- выписку из ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения

- заключение КГИОП о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение

в многоквартирном доме или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Заявление с прилагающимися документами подается посредством:

- портала «Государственные и муниципальные услуги (функции) в Санкт-Петербурге» gu.spb.ru;

- в структурных подразделениях Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (МФЦ);

- непосредственно в администрации района (**ул. Партизана Германа, д.3, каб. 512, тел. 576-14-23, предварительно позвонить по телефону**);

- по почте.

Согласование переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме осуществляется районной межведомственной комиссией (далее – МВК) в рамках предоставления государственной услуги, **срок принятия администрацией района решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном доме – 45 календарных дней со дня предоставления заявителем документов.**

По результатам рассмотрения документов районная межведомственная комиссия либо принимает решение о согласовании проекта перепланировки помещения либо направляет собственнику уведомление об отказе в согласовании, указывая на те проектные решения, которые не соответствуют требованиям действующего законодательства.

3. Выполнить ремонтно-строительные работы в соответствии с согласованным проектом переустройства и (или) помещения.

4. Заказать новый технический план помещения, в котором учтены выполненные изменения.

5. Обратиться с заявлением в администрацию о приемке выполненных работ.

6. Представители МВК выезжают в адрес, в случае если выполненные работы соответствуют согласованному проекту перепланировки, заявитель получает на руки **Акт межведомственной комиссии о приемке работ по переустройству и (или) перепланировке помещения.**

7. Обратиться в Росреестр для внесения изменений в базу единого государственного реестра недвижимости, предоставив полный пакет разрешительной документации.

Последствия самовольной перепланировки

Самовольная перепланировка помещений — распространенное, но рискованное действие, которое может повлечь серьезные юридические и финансовые последствия.

В соответствии со ст.29 Жилищного кодекса Российской Федерации Лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение в многоквартирном доме, несет предусмотренную законодательством ответственность.

Статьей 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, величина административного штрафа составляет:

для граждан: 2 – 2.5 тыс. руб.

для должностных лиц: 4 – 5 тыс. руб.

для юрлиц: 40 – 50 тыс. руб.

Собственник или наниматель самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения обязан привести помещение в исходное состояние.

Если собственник отказывается устранять нарушения, суд может обязать его сделать это принудительно за счет собственных средств.

Росреестр на основании решения суда вносит отметку о недвижимости с незаконной перепланировкой, что блокирует сделки до устранения нарушений.

Если перепланировка угрожает безопасности дома, суд может принудительно прекратить право собственности

Самовольная перепланировка — это не только штрафы, но и риск потери времени и денег на суды и восстановительные работы. Законный порядок согласования хоть и требует усилий, но избавляет от долгосрочных проблем.

Межведомственная комиссия Красносельского района

Осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о районной межведомственной комиссии, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 № 112.

Полномочия межведомственной комиссии:

1. Принятие решений об оценке соответствия помещений, в том числе жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, требованиям:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

- о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными требованиями;

- о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания.

2. Определение необходимости проведения работ по переустройству и (или) переоборудованию при переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, а также соответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

3. Определение технической возможности исключения жилых помещений в общежитиях из состава специализированного жилищного фонда и включения их в состав жилищного фонда социального использования Санкт-Петербурга.

4. Согласование проектов:

4.1. На переустройство и перепланировку помещений в многоквартирном доме без изменения их назначения.

4.2. На переустройство и перепланировку жилых помещений при переводе их в нежилые и нежилых помещений при переводе их в жилые.

4.3. На капитальный ремонт и реконструкцию жилых помещений, признанных непригодными для постоянного проживания.

4.4. На капитальный ремонт и переоборудование подвальных помещений без понижения уровня подвала.

4.5. На устройство помещений для консьержей.

5. Осуществление полномочий приемочной комиссии по оформлению акта приемочной комиссии:

- подтверждающего завершение переустройства и (или) перепланировки объектов, указанных в пункте 4.1;

- о соответствии выполненных работ согласованным проектам, указанным в пунктах 4.3-4.5.

Приемочная комиссия проверяет соответствие выполненных работ согласованной проектной документации путем обследования и принимает решение об оформлении акта приемочной комиссии либо об отказе в оформлении акта приемочной комиссии в 30-дневный срок со дня подачи соответствующего заявления.

Устные консультации и прием заявлений по вопросам, относящимся к компетенции районной межведомственной комиссии, осуществляются по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Десантников, д.34** (помещение Отдела вселения и регистрационного учета граждан СПб ГКУ "Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга")

Часы приема:

Понедельник - с 14.00 до 17.00

Вторник - с 10.00 до 13.00

Телефон для справок: 743-92-98

Нормативные правовые акты, регулирующие деятельность межведомственной комиссии

Жилищный кодекс Российской Федерации

Градостроительный кодекс Российской Федерации

Положение о районной межведомственной комиссии, утвержденное постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 № 112.

Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491

Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

Свод правил 54.13330.2022 «СНИП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»

и другие