



# Перепланировка и(или) переустройство помещений в многоквартирных домах

Обзор понятий, порядок согласования и последствия самовольных изменений в планировке и инженерных системах жилых помещений.

# Что такое перепланировка?



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.



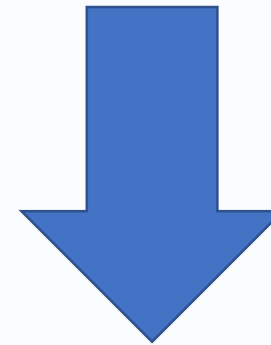
## Пример:

- Объединение санузла
- Устройство проема в ненесущей стене
- Демонтаж или монтаж перегородки
- Демонтаж встроенных шкафов
- Перенос дверного проема
- Закладка существующего проема

# Что такое переустройство?



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



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.

## **Пример:**

- замена газовой плиты на электрическую;
- перенос плиты, мойки, унитаза;
- установка ванны вместо душевой кабины;
- замена или перенос радиаторов отопления

# Этапы согласования перепланировки и (или) переустройства

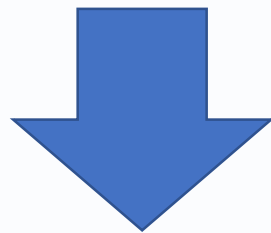
Подготовить проект переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном доме.

Для это необходимо 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.





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 документами подается посредством:

1. Портала «Государственные и муниципальные услуги (функции) в Санкт-Петербурге» [gu.spb.ru](http://gu.spb.ru)
2. В структурных подразделениях Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (МФЦ)
3. непосредственно в администрации Красносельского района;
4. По почте.

**Срок рассмотрения проектной документации – 45 календарных дней со дня предоставления заявителем документов.**



В \_\_\_\_\_  
(наименование компетентного органа)  
ОТ \_\_\_\_\_  
(указывается полное наименование, адрес, паспортные данные заявителя)

**ЗАЯВЛЕНИЕ**  
о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения

Место нахождения жилого помещения: \_\_\_\_\_  
(заявителем указывается полный адрес квартиры, в которой предполагается перепланировка).

Прошу мне разрешить перепланировку (или переустройство, или переустройство и перепланировку) квартиры, занимаемой мной на основании \_\_\_\_\_ договора социального найма от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г, или права собственности, или арендного договора) согласно проекту переустройства и (или) перепланировки помещения, приложенному к заявлению.

Планируемый срок осуществления ремонтно-строительных работ по перепланировке — с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г, по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Планируемый режим осуществления указанных ремонтно-строительных работ — с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ часов в \_\_\_\_\_ дни.

Я обязуюсь проводить ремонтно-строительные работы согласно представленной проектной документации; обеспечивать свободный доступ в квартиру, где проводится перепланировка, должностных лиц уполномоченного муниципального органа, проверяющих ход строительно-ремонтных работ; производить работы по перепланировке в согласованные сроки и соблюдать установленный временной режим для проведения работ.

Согласие на соответствующую перепланировку помещения получено от совместно проживающих членов семьи нанимателя квартиры, достигших совершеннолетия, по договору социального найма № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г: \_\_\_\_\_ (указывается ФИО лиц, давших согласие), что подтверждено \_\_\_\_\_ (указывается соответствующий подтверждающий документ), приложенным к данному заявлению.

К заявлению о перепланировке прилагаются следующие документы:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



1. Далее необходимо выполнить ремонтно-строительные работы в соответствии с согласованным проектом переустройства и (или) помещения.

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

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

4. 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.

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

# Последствия самовольной перепланировки

Самовольная перепланировка влечет юридическую ответственность согласно статье 29 Жилищного кодекса и административные штрафы:

- Граждане: 2–2,5 тыс. руб.
- Должностные лица: 4–5 тыс. руб.
- Юридические лица: 40–50 тыс. руб.



Обязательство привести помещение в исходное состояние, возможны судебные принудительные меры и блокировка сделок Росреестром.

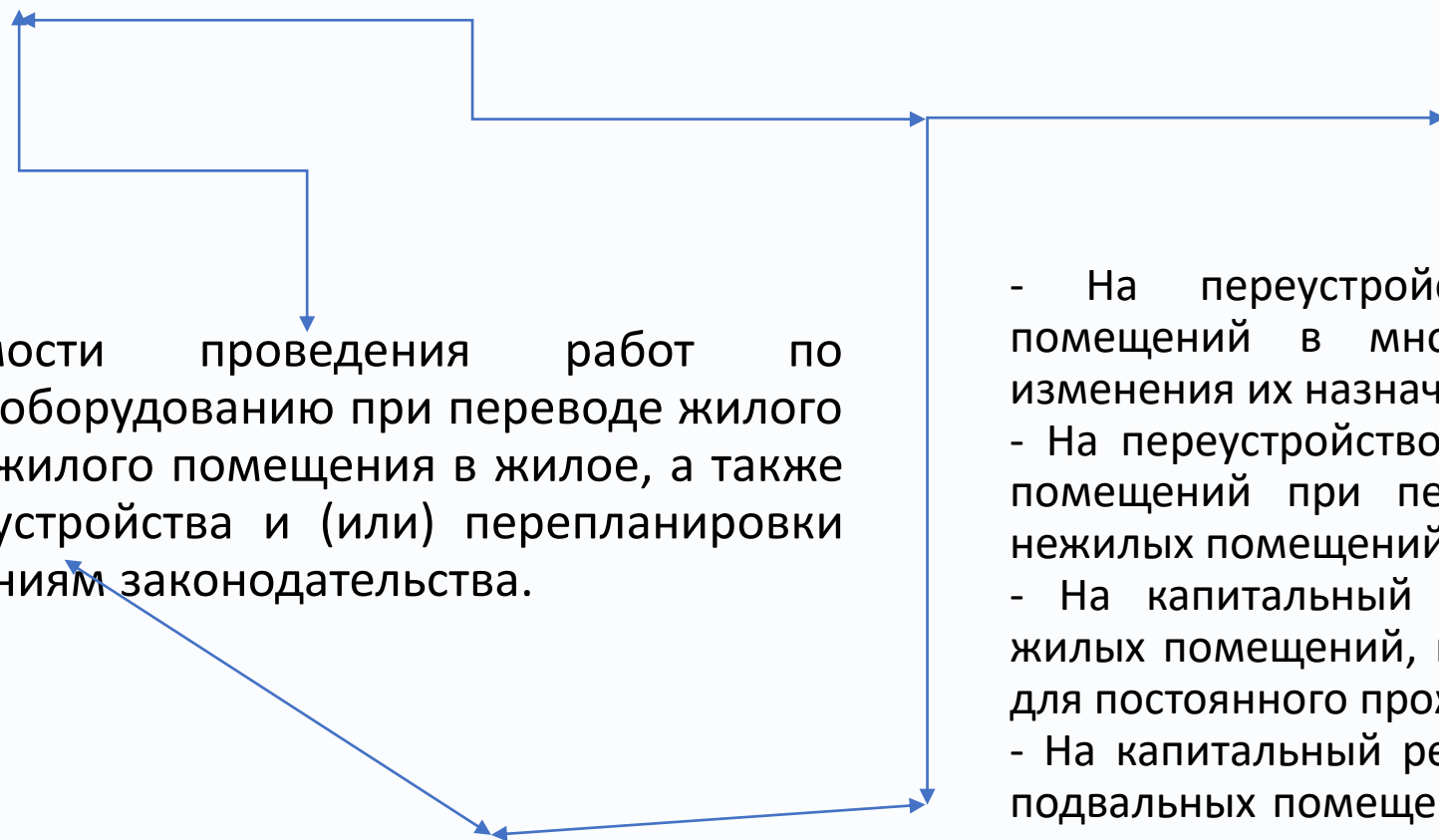
# Что нельзя делать при перепланировке квартиры?



# Межведомственная комиссия Красносельского района Санкт-Петербурга

Комиссия действует согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга № 112 от 04.02.2005 и выполняет:

Оценку соответствия помещений требованиям жилых помещений и пригодности/непригодности для проживания.

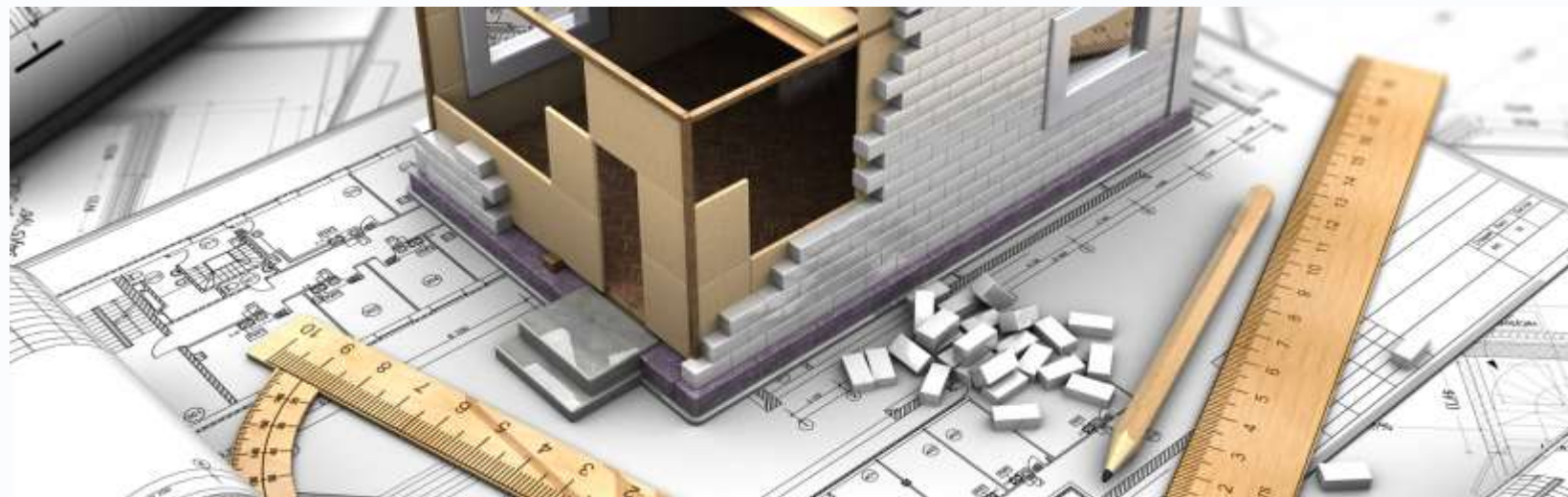


Согласование проектов:

- На переустройство и перепланировку помещений в многоквартирном доме без изменения их назначения.
- На переустройство и перепланировку жилых помещений при переводе их в нежилые и нежилых помещений при переводе их в жилые.
- На капитальный ремонт и реконструкцию жилых помещений, признанных непригодными для постоянного проживания.
- На капитальный ремонт и переоборудование подвальных помещений без понижения уровня подвала.
- На устройство помещений для консьержей.

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.

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



Осуществление полномочий приемочной комиссии по оформлению акта приемочной комиссии:

- подтверждающего завершения переустройства и (или) перепланировки объектов;
- о соответствии выполненных работ согласованным проектам, указанным в пунктах

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.**



# 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



# Контакты Межведомственной комиссии Красносельского района Санкт-Петербурга

*Устные консультации и прием заявлений по вопросам, относящимся к компетенции районной межведомственной комиссии, осуществляются по адресу: Санкт-Петербург, ул. Десантников, д.34, 2 этаж (помещение Отдела вселения и регистрационного учета граждан СПб ГКУ "Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга")*

*Часы приема:*

*Понедельник: 14:00–17:00,*

*Вторник: 10:00 –13:00.*

*Телефоны для справок:*

*743-92-98; 8-(931)-326-08-73*