

Переустройство и перепланировка  
помещения  
в многоквартирном доме



**Понятие переустройства и перепланировки закреплено статьей 25 Жилищного Кодекса РФ в соответствии с которой:**

*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.

*Перепланировка* помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

**Переустройство (реконструкция) и (или) перепланировка** помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства, по согласованию с органом местного самоуправления, в Симферополе это — администрация города Симферополя.

Порядок согласования и необходимые для этого документы определены **Главой 4 Жилищного кодекса РФ** (далее ЖК РФ), и для Симферополя - **Постановлением Администрации города Симферополя № 120 от 20.03.2015** (далее Постановление Администрации).

В соответствии с вышеуказанными нормативными актами для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование непосредственно либо через многофункциональный центр представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

**(В Симферополе - Приложение 1 Постановления Администрации г. Симферополь от 20 мая 2019 года № 2664)**

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме, а если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме.

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;

5) 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 (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Пакет подтверждающих документов	Документы, которые не подтверждают
 <p data-bbox="378 240 580 268">Утвержденный проект</p>	 <p data-bbox="799 225 1028 288">Заявление в уполномоченный орган по согласованию перепланировок</p>
 <p data-bbox="378 328 594 408">Решение о согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения</p>	 <p data-bbox="799 320 1028 416">Техническое заключение специалиста о том, что перепланировка выполнена без нарушений и безопасна для жителей МКД</p>
 <p data-bbox="378 464 602 491">Акт приемочной комиссии</p>	 <p data-bbox="799 432 1028 528">Ответы различных органов власти, из которых следует, что окончательный вопрос перепланировки должен быть рассмотрен на межведомственной комиссии</p>
 <p data-bbox="378 576 524 603">Выписка из ЕГРН</p>	 <p data-bbox="799 568 972 616">Согласие соседей на перепланировку</p>

## Условия, когда перепланировка помещения будет считаться законной!

<p data-bbox="230 887 258 919">1</p>  <p data-bbox="230 1078 477 1158">Есть согласование с уполномоченным органом местного самоуправления</p>	<p data-bbox="499 887 527 919">2</p>  <p data-bbox="499 1078 745 1158">Есть проект перепланировки помещения, и он реализован без отклонений</p>	<p data-bbox="768 887 796 919">3</p>  <p data-bbox="768 1078 1014 1198">Есть согласие общего собрания собственников помещений в МКД, если перепланировка затронула общее имущество</p>
---	---	--

! Если хотя бы одно условие не выполнено, то в соответствии с частью 1 статьи 29 ЖК РФ перепланировка считается не законной

## **Схема процедуры по согласованию перепланировки/переустройства жилого помещения**

Указанная процедура осуществляется в органах местного самоуправления (Администрации города/района) и является муниципальной услугой.

Применительно к г. Симферополь, **Приложение 3 Постановления Администрации г. Симферополь от 20 мая 2019 года № 2664** закрепляет следующую схему предоставления услуги по согласованию перепланировки/переустройства:

**!** Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается **актом приемочной комиссии.**

***Какие виды перепланировки нужно согласовать?***

В действующем законодательстве отсутствует конкретный перечень видов перепланировок, которые собственник вправе сделать, но обязан узаконить.

Такие виды названы в **пункте 1.7.1 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170.**

Так, перепланировкой помещения считают:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

***В то же время запрещены следующие виды перепланировок:***

-которые ведут к размещению кухни (санузла) над

жилой комнатой соседней снизу;

-нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;

-нарушению в работе инженерных систем, оборудования, противопожарных устройств;

-ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов.

**(п. 1.7.2–1.7.3 Постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170)**

## **Самовольное переустройство и (или) перепланировка**

При выявлении факта переустройства и (или) перепланировки помещения в МКД, имеющего признаки правонарушений, следует обратиться в орган местного самоуправления, по месту расположения такого помещения, который, при выявлении фактов самовольного переустройства должен обратиться в Инспекцию по жилищному надзору Республики Крым с соответствующим заявлением.

Если имеются сведения, что переустройство и (или) перепланировка помещения в МКД проведена, либо проводится без согласования с органом местного самоуправления — возможно, обращаться напрямую в Инспекцию по жилищному надзору Республики Крым.

Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения в МКД и порядок приведения такого помещения в прежнее состояние определены **статьей 29 Жилищного кодекса РФ**, предусматривающей, в том числе, и продажу с публичных торгов такого помещения в МКД, с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения в МКД средств, за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

## ДОПОЛНИТЕЛЬНО

Обращаться в администрацию города Симферополя можно по адресу 295000, г. Симферополь, ул. Толстого, 15, телефон: (3652) 27-74-84, адрес для подачи обращений электронной почтой: [pisma@simf.rk.gov.ru](mailto:pisma@simf.rk.gov.ru)

Адреса и телефоны других муниципальных образований Республики Крым можно уточнить на официальном портале Правительства Республики Крым: <https://rk.gov.ru/ru/> выбрав нужное, пройдя по пути «Меню» - «Муниципальные образования».

В Инспекцию по жилищному надзору Республики Крым можно обращаться по адресу 295006, г. Симферополь, ул. Павленко, 18, телефон: (3652) 25-44-95, телефон «горячей линии»: (3652) 60-11-29, адрес электронной почты: [inspekciya@gizn.rk.gov.ru](mailto:inspekciya@gizn.rk.gov.ru).

За дополнительными разъяснениями по этим и другим вопросам в сфере ЖКХ можно обратиться в АНО «ЖКХ Контроль Республики Крым», по телефону (3652) 51-34-34, либо +7-978-969-0007, написать по адресу г. Симферополь, ул. Киевская 1-А, адрес электронной почты: [gkh.crimea@yandex.ru](mailto:gkh.crimea@yandex.ru).