

## Перепланировка квартиры: как не запутаться и ничего не забыть в этом непростом процессе

Тематика: **Обучение**  
**Статьи и исследования**

Дата публикации: 27.10.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 27.10.2022

*Если в процессе ремонта квартиры в Москве планируются работы, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, а также его технический план, их необходимо заранее согласовать.*

Виктор Стрюков – эксперт по согласованию перепланировки жилых и нежилых помещений компании «Союз Да.Ли» – специально для CUD.NEWS («Центр Градостроительного Развития»), рассказал, как не запутаться и ничего не забыть в непростом процессе перепланировки квартиры.



Шаг 1. Сверяемся со списком работ по перепланировке, осуществляемых на основании проекта

Работы по переустройству и/или перепланировке, которые необходимо согласовывать до их проведения, указаны в пунктах 2 и 3 Требований к проведению переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме (приложение к постановлению Правительства Москвы от 25 октября 2011 г. N 508-ПП).

Если ремонтных работ, которые вы планируете, нет в вышеупомянутых пунктах и в списке запрещенных работ, указанных, в пункте 10 Требований, согласовывать заранее перепланировку не нужно. Можно сразу переходить к Шагу 5.

Шаг 2. Выбираем проектную организацию

Проектная организация должна быть членом саморегулируемой строительной организации (СРО). Проверить это можно, найдя в свидетельстве о допуске на проектирование компании наименование ее СРО и реестрового номера. Затем на сайте этой СРО найти по номеру в реестре выбранную проектную компанию. Если номер найден, все в порядке.

Шаг 3. Заказываем проектную документацию

Заключение о техническом состоянии несущих конструкций и о возможности производства работ должно состоять из:

- ? текстовой части, включающей в себя сведения о существующем здании, состоянии несущих и ограждающих конструкций, выводы о допустимости планируемых работ;
- ? графической части с результатами обследования, схемой расположения инженерного оборудования, фотоматериалами.

Проект переустройства и/или перепланировки должен состоять из:

- ? текстовой части, включающей в себя пояснительную записку, содержащую сведения о перечне планируемых работ, об архитектурно-планировочных и строительных решениях, инженерных системах, требованиях к производству работ, противопожарных мероприятиях, использованных нормативно-правовых актах;
- ? графической части, включающей в себя планы помещений до и после переустройства и/или перепланировки, план демонтажнo-монтажных работ, план помещений с инженерным оборудованием, план полов, схемы и узлы устройства перегородок.

Выпущенная документация должна быть подписана электронной подписью проектной организации.

В случае, если автором серии жилого дома является ОАО МНИИТЭП, можно воспользоваться типовым проектом перепланировки, выбрав его из каталога, утвержденного Мосжилинспекцией. Каталогов с готовыми вариантами перепланировок для домов других проектных организаций пока нет.

Шаг 4. Получаем разрешение Мосжилинспекции на проведение переустройства и/или перепланировки

Для получения разрешения необходимо подать заявление запрос в электронном виде на официальном сайте мэра Москвы. Для этого потребуются документы:

- ? заявление о согласовании переустройства и/или перепланировки;
- ? полученный в проектной организации проект переустройства и/или перепланировки помещения; если для перепланировки используется типовой проект, достаточно необходимо указать его номер в заявлении;
- ? правоподтверждающие документы на квартиру (выписка из ЕГРН);
- ? правоустанавливающие документы на квартиру (если право на нее не зарегистрировано в ЕГРН);
- ? нотариально удостоверенная доверенность на представителя заявителя, если он будет подавать заявление от имени заявителя-собственника;
- ? технический паспорт помещения, содержащий в себе адрес помещения, поэтажный план помещения, экспликация к поэтажному плану квартиры с указанием наименований и площадей помещений;
- ? согласие Департамента жилищной политики г.Москвы (для помещений, эксплуатируемых по договору социального найма);
- ? нотариально удостоверенное письменное согласие всех членов семьи нанимателя (для помещений по договору социального найма);
- ? нотариально удостоверенное письменное согласие всех членов семьи собственника, на которых оформлено право собственности;
- ? протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на перепланировку, если в рамках ремонтных работ будет затронуто общедомовое имущество.

В протоколе должно содержаться описание части общего имущества, передаваемого в пользование, а приложение к документу должно включать реестр собственников помещений, сообщение о проведении общего собрания, реестр вручения собственникам сообщений о проведении общего собрания, список собственников, присутствовавших на собрании, доверенности, удостоверяющие полномочия представителей, присутствовавших на общем собрании. Если собрание проводилось заочно, то к протоколу прикрепляются решения собственников помещений в многоквартирном доме.

Оригинал протокола и решения необходимо направить в Мосжилинспекцию до подачи заявления о согласовании переустройства и/или перепланировки.

Итогом рассмотрения заявления будет Решение Мосжилинспекции о согласовании переустройства и/или перепланировки квартиры.

Шаг 5. Проводим работы по переустройству и/или перепланировке квартиры

В процессе ремонтных работ необходимо оформить акты освидетельствования скрытых работ и заполнить журнал производства работ.

## Шаг 6. Оформляем акт о завершённом переустройстве и /или перепланировке

Когда работы по переустройству и перепланировке закончены, нужно обратиться в приемочную комиссию Мосжилинспекции для оформления акта о завершённом переустройстве и /или перепланировке. Заявление нужно успеть подать до того, как истечет срок действия решения о согласовании перепланировки (он составляет 18 месяцев).

Заявление Заявку на оформление акта можно подать в электронном виде на сайте мэра Москвы, предварительно подготовив отсканированные документы.

В перечень необходимых документов входят:

- ? заявление запрос об оформлении приемочной комиссией акта завершённом переустройстве и /или перепланировке;
- ? документ, удостоверяющий личность заявителя или личность представителя заявителя;
- ? правоподтверждающие документы на квартиру (выписка из ЕГРН);
- ? правоустанавливающие документы на помещение (если право на него не зарегистрировано в ЕГРН);
- ? нотариально заверенная доверенность на представителя заявителя, если он подает заявление от имени заявителя-собственника;
- ? акты освидетельствования скрытых работ : гидро-и звукоизоляции помещений; усиления металлоконструкциями проема в несущих конструкциях помещений (в случае устройства проемов в несущих конструкциях);
- ? журнал производства работ – документ, отражающий сроки, качество выполнения, последовательность ремонтно-строительных работ.

В том случае, если во время перепланировки не производились работы, требующие предварительного согласования, для оформления акта о завершённой перепланировке необходимо подать следующие документы:

- ? заявление об оформлении приемочной комиссией акта о завершённом переустройстве и /или перепланировке;
- ? документ, удостоверяющий личность заявителя или личность представителя заявителя;
- ? правоподтверждающие документы на квартиру (выписка из ЕГРН);
- ? правоустанавливающие документы на помещение если право на него не зарегистрировано в ЕГРН);
- ? нотариально заверенная доверенность на представителя заявителя, если он подает з заявление от имени заявителя-собственника;
- ? письменное согласие на перепланировку всех членов семьи собственника или нанимателя;
- ? технический паспорт помещения;
- ? эскиз перепланировки, составленный самостоятельно – поэтажный план и экспликация к нему до и после перепланировки. Эскиз должен содержать адрес помещения и отражать, какие работы по перепланировке были произведены;
- ? в том случае, если затронут газовое оборудование от специализированной организации, которая осуществляет деятельность по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, понадобится акт или справка о выполнении работ, связанных с использованием газового оборудования.

## Шаг 7. Согласуем день и время проведения проверки

После того, как отправлен запрос для оформления акта о завершённой перепланировке, ответственный сотрудник МЖИ назначает (предварительно согласовывая с собственником) день и время проведения комиссионной проверки.

## Шаг 8. Принимаем комиссию

Помимо заявителя или его представителя приемочная комиссия состоит из:

- ? представителя Мосжилинспекции – он является председателем комиссии;
- ? представителей проектной организации;
- ? исполнителя работ по перепланировке;
- ? представителя управляющей организации дома, если перепланировка затрагивала общедомовое имущество.

Всех членов комиссии, кроме представителя Мосжилинспекции, необходимо пригласить для участия в комиссии самостоятельно.

Во время проведения приемки выполненных работ комиссия проверяет, соответствует ли перепланировка ранее согласованному проектному решению.

В том случае, если перепланировка не требовала предварительного согласования, в комиссии участвуют заявитель и представитель Мосжилинспекции.

Если перепланировка прошла приемку, комиссия оформляет акт о завершённой перепланировке и передает его представителю Мосжилинспекции.

Согласовав перепланировку, вы будете уверены в безопасности проводимых ремонтных мероприятий, избежите штрафов и проблем с законом, обезопасите себя от переделки неразрешённых работ.

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/147499/>