9 сентября 2021, 00:02

Строить планы: когда ремонт грозит выселением из квартиры

Что можно и нельзя во время перепланировки

Мария Немцева

Фото: РИА Новости/Александр Кряжев



РЕМОНТ КВАРТИРЫ НЕДВИЖИМОСТЬ

Выделить главное выкл

Сделать квартиру удобной и просторной — одно из главных желаний хозяев. Однако не многие знают, как правильно проводить перепланировку и что нельзя делать без согласования с жилищной инспекцией. Порой неумелый ремонт превращает квартиру в настоящий вернакуляр. В иных случаях излишнее своеволие грозит штрафом, а в экстремальных ситуациях — выселением. В законности сносов и возведении новых перегородок разбирались «Известия».

Не по плану



Неустройка: ремонт квартир с начала пандемии подорожал на треть

Из-за чего это произошло и почему проблемой заинтересовалась ФАС

Житель Москвы, затеявший стихийный ремонт, может столкнуться с серьезными трудностями в отношении собственного жилища. Об этом сообщается на сайте мэра города. Ранее Мосжилинспекция выявила незаконную перепланировку, в ходе которой собственник снес все ненесущие перегородки. Надзорный орган привлек хозяина однушки к административной ответственности и обязал привести помещение в проектное состояние.

Однако собственник проигнорировал эти требование и вернул только стены санузла. В ответ Мосжилинспекция обратилась в Зеленоградский районный суд, который ее претензии поддержал. Если горе-передельщик не исполнит судебное решение, Мосжилинспекция будет вынуждена прибегнуть к крайней мере — лишить права собственности и подать иск о продаже квартиры с публичных торгов.

По большому счету задачи перепланировки у каждого свои. Кто-то преследует чисто финансовую выгоду. Так, в конце августа в районе Москворечье-Сабурово инспекция выявила незаконную переделку — владелец самовольно разделил жилье на четыре части: снес перегородки, возвел новые, обустроил дополнительные санузлы. Таким образом, трехкомнатная квартира превратилась в четыре студии с отдельными туалетами.



Фото: Мосжилинспекция

Другие просто желают сделать квартиру более просторной. В Красногорске семейная пара с разочарованием обнаружила, что им не хватает отдельного тамбура для хранения обуви. Тогда супруги решили вынести вперед, в общий коридор, свою входную дверь вместе с частью стены. Однако после пререканий с другими собственниками и многочисленных обращений в правоохранительные органы дверь пришлось вернуть на место.

Что нельзя делать при перепланировке

Все правила по вопросу перепланировок квартиры закреплены в Жилищном кодексе РФ, многообразных строительных, санитарных нормах и правилах.



Квартирный подвох: как не обмануться при

Управляющий партнер юридической компании Lion Lex Борис Винник отмечает, что есть три вида работ при перепланировке: те, которые нельзя проводить совсем, те, что можно проводить только после согласования, и те, которые можно проводить без согласования.

К первому виду работ относятся:

- снос несущих стен;
- объединение балкона и жилой площади квартиры;
- увеличение пространства санузла за счет жилого пространства;

- создание кухни над жилыми помещениями соседей снизу;
- перекрытие доступа к сантехнике, счетчикам, вентиляции;
- снос перегородки между кухней и жилым помещением в квартирах с газом;
- оставлять кухню и жилые помещения без естественного света;
- и некоторые др.

Ко второму виду работ — требующих согласования — относятся:

- изменение границ совмещенного санузла, ванных, уборных комнат;
- устройство несущих стен и проемов в них;
- переустройство полов в домах с деревянными перекрытиями;
- возведение или демонтаж лестниц, подиумов, ступеней, пандусов;
- возведение или перенос кухонь;
- и некоторые др.

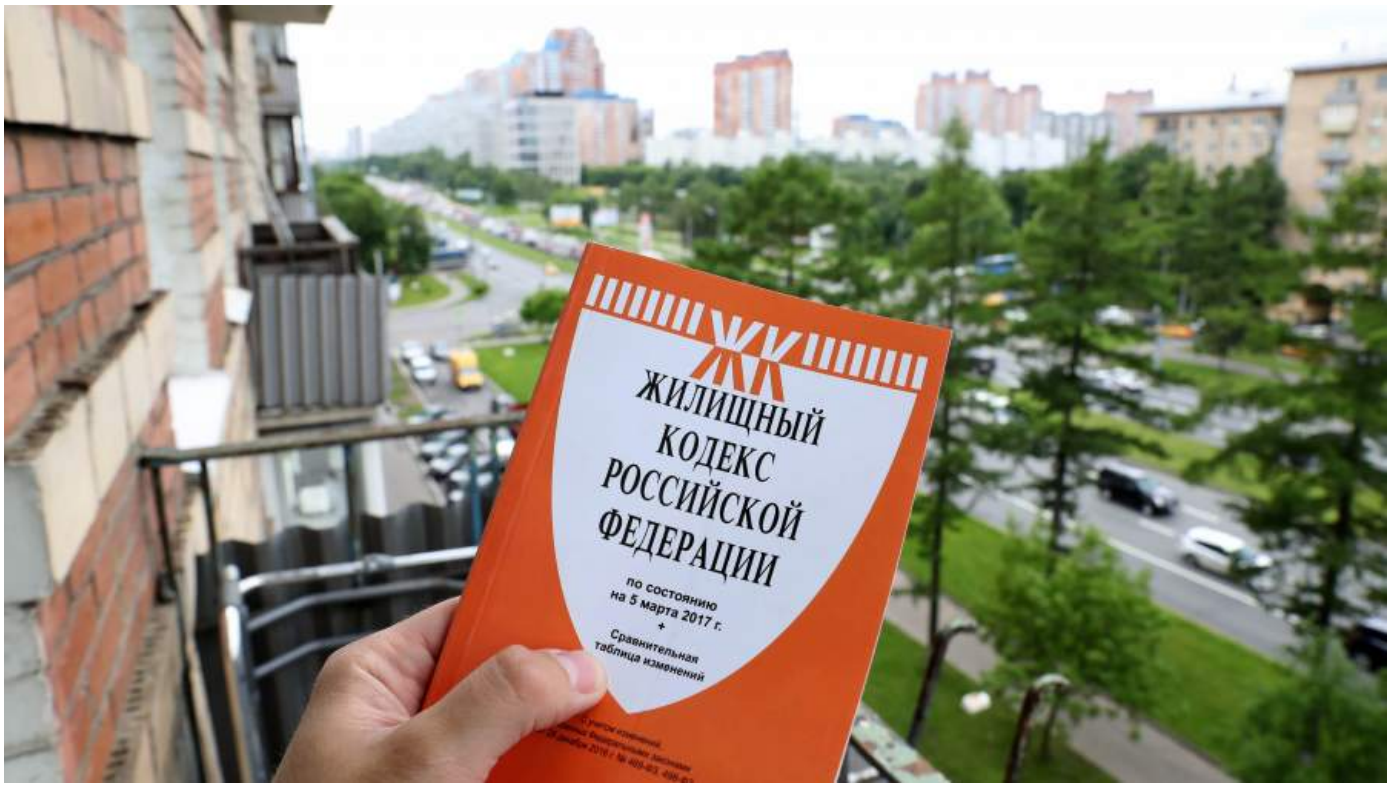


Фото: ИЗВЕСТИЯ/Александр Казаков

— Согласно действующему жилищному законодательству, не требуют согласования лишь те работы, которые не связаны с внесением в жилое помещение изменений, противоречащих плану БТИ, — пояснил адвокат, управляющий партнер AVG Legal Алексей Гавришев. — То есть формально под такую категорию подпадает лишь косметический ремонт.

Частые ошибки при перепланировке

По мнению Бориса Винника, самой распространенной ошибкой при проведении перепланировок является объединение балкона или лоджии и жилого пространства.

— Всем хочется сделать комфортную кухню или спальню. Как правило, для этого жертвуют пространством на балконе. Однако градостроительные нормы дают четкий ответ: между балконом и жилой зоной обязательно должна быть перегородка. Она может быть стеклянной, или ее размер может варьироваться, но убирать ее полностью нельзя.



Вирусный ремонт: 8% россиян на удаленке капитально обновили жилье

В среднем на такие работы люди потратили по 265 тыс. рублей

Другая популярная ошибка — объединение кухни и комнаты. Так как в моду вошли апартаменты и евроремонты, то каждый задумывался над созданием большой квартиры без перегородок, считает юрист. Однако объединять кухню и комнату нельзя в квартирах, в которых есть газ. Данный запрет также носит императивный характер и не может быть изменен.

Третья ошибка — демонтаж или изменение конструкции вентиляционного короба.Венткороб выглядит как простой выступ в стене, который, помимо того что занимает полезную площадь, еще нарушает геометрию помещения и затрудняет расстановку кухонной мебели и крупногабаритной бытовой техники. Поэтому некоторые жильцы и прибегают к его демонтажу.



Фото: РИА Новости/Валерий Мельников

Какие органы согласуют перепланировку

В каждом регионе существуют свои межведомственные комиссии, в которых можно получить разрешение на перепланировку. Для того чтобы согласовать изменения, необходимо обратиться в Жилищную инспекцию своего района (если местом проживания является Москва) или в орган местного самоуправления (администрация города или поселения). В эти же органы необходимо подавать жалобы на незаконную перепланировку ваших соседей или жильцов дома.

Согласование осуществляется на основании проекта или эскиза, в зависимости от сложности перепланировки.

— После согласования с межведомственной комиссией можно осуществить перепланировку, однако это не конец процедуры согласования, — говорит Алексей Гавришев. — После перепланировки комиссия осуществляет ее приемку, по завершении которой в единый государственный реестр



Сбросить из счетов: жители домов под снос не будут платить за капремонт

Такая норма появилась в принятом в третьем чтении законопроекте о комплексном развитии территорий

недвижимости вносятся соответствующие правки.

Чем грозит несогласование работ

Если жильцы всё же решили не согласовывать перепланировку и сделатьремонт на свой страх и риск, они могут столкнуться с привлечением к административной ответственности. Так, на собственника помещения будет наложен штраф в размере от 2 тыс. до 2,5 тыс. рублей, предупреждает Борис Винник.

Также суд может понудить собственника привести квартиру в исходное состояние. Если эти требования не будут выполнены, то существует крайняя мера — продажа квартиры с публичных торгов. Данное право прямо предусмотрено в п. 1 ч. 5 ст. 29 ЖК РФ.



Фото: ИЗВЕСТИЯ/Дмитрий Коротаев



Тихие вместе: в РФ хотят ограничить время

— Помимо этого, проблематично будет продать квартиру с незаконной перепланировкой, — подчеркнул управляющий партнер Lion Lex. — Так как многие берут ипотеку, при наличии проблем с перепланировкой (данные проблемы должны быть отражены в оценочном альбоме) банк просто не выдаст ипотеку.

Воспрепятствование жилищной проверке также может обернуться серьезным штрафом. Так, в Самаре надзорные органы прознали, что местный житель устроил незаконную перепланировку. Помимо сомнительного ремонта, товарищество собственников попросило разобраться, на

ремонта до трех дней в неделю

Длительный шум мешает работать на удаленке и негативно сказывается на здоровье, считают в ОП РФ

каком основании хозяин квартиры перенес стояки и установил вентиль на стояк, изменив тем самым проектную документацию дома. В гости к мужчине нагрянула проверка, однако тот не пустил инспекцию в дом, а значит, воспрепятствовал ее работе. В итоге суд признал самарца виновным (ч.1 ст.19.4.1 КоАП РФ) и назначил штраф в 500 тыс. рублей.