

## Как согласовать перепланировку жилья?

Автор: Юрий Дерябин  
16.01.2010 04:16

---

В соответствии с ЖК РФ «Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения».

Т.е., заменили ванну на душевую кабину - переустройство. Убрали встроенный шкафчик - перепланировка.

Для того чтобы перепланировку или переустройство не признали самовольной, необходимо предпринять следующие шаги:

1. Изготовить проект у организации, имеющей лицензию на данный вид работ;
2. Получить Форму-9;
3. Получить Форму-7;
4. Полученные Ф7 и Ф9, а также копию ордера принести в МК (межведомственная комиссия, которую наделена правом давать согласие на реконструкцию жилого помещения).

Сначала МК выдает разрешение на проведение перепланировки или переустройства жилого помещения.

После выполнения строительных работ, МК выдает акт о том, что перепланировка или переустройство произведено в соответствии с проектом.

Собственно этот акт и является завершением процесса перепланировки или переустройства жилого помещения, и на его основании ПИБ обязан выполнить технический паспорт жилого помещения с учетом изменений.

Если перепланировка или переустройство жилого помещения выполнены без перечисленных выше действий, то они являются самовольными!

В свете нового ЖК, собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и/или перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести переустроенное жилое помещение в прежнее состояние в срок и в порядке, которые установлены МК.

На основании решения суда, жилое помещение может быть сохранено в переустроенном

## Как согласовать перепланировку жилья?

Автор: Юрий Дерябин  
16.01.2010 04:16

---

и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный МВК срок и в указанном порядке, суд по иску МВК принимает решение:

1) в отношении собственника - о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма - о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Такая перспектива, мягко скажем, не лучезарна, причем не только для граждан, выполнивших самовольную планировку, но и для МВК, и, тем более, для суда. Если каждый будет утверждать снос шкафчика через суд, суды просто «завалятся» делами.

Но, в соответствии с Территориальными строительными нормами «В случае отсутствия исполнительных документов на возведенные несущие и ограждающие конструкции здания и сооружения, по причине непреднамеренной утраты их участниками строительства и невозможности их восстановления допускается по решению органа, назначающего комиссию (т.е. МВК), принятие комиссией объекта в эксплуатацию на основе технического обследования, проведенного в установленном порядке лицензированной организацией и ее положительного заключения о прочности и устойчивости объекта и его соответствия проекту».

Другими словами, можно определить следующий алгоритм «разрешения» самовольной перепланировки или переустройства:

1. Выполнить в лицензированной организации техническое обследование произведенной реконструкции жилого помещения о том, что перепланировка и (или) переустройство произведено в соответствии со СНиПами и не угрожает «обвалу» дома.
2. Взять в паспортном столе Ф9, Ф7 и копию ордера.
3. Получить в КГИОПе справку о том, что дом не является памятником архитектуры.
4. С перечисленными в п.1-3 документами обратиться в МВК.
5. МВК рассматривает документы, «выходит по адресу», где совершена перепланировка и/или переустройство, и составляет акт о том, что сохранение выполненной перепланировки возможно.

## Как согласовать перепланировку жилья?

Автор: Юрий Дерябин  
16.01.2010 04:16

---

6. Акт МКВ предоставляется в ПИБ для изготовления технического паспорта жилого помещения с учетом выполненной перепланировки и (или) переустройства.

Согласитесь, перечисленные выше действия доступны и просты для граждан. Однако работники госструктур, в чьих полномочиях поставить «на поток» превращение самовольной перепланировки в разрешенную, ищут более сложные пути решения или вообще ничего не ищут.