



**Каждый раз, когда в любом уссурийском доме продается квартира, соседи с ужасом ждут того, что за этим последует, - ремонта. И ладно, если новый владелец ограничится заменой сантехники и электрики. Частенько в дело идут кувалды и перфораторы, а хозяин жилья начинает перекраивать его планировку.**



**Каждый раз, когда в любом уссурийском доме продается квартира, соседи с ужасом ждут того, что за этим последует, - ремонта. И ладно, если новый владелец ограничится заменой сантехники и электрики. Частенько в дело идут кувалды и перфораторы, а хозяин жилья начинает перекраивать его планировку.**

### Какие законы?

«В одном из номеров «Коммунара» была опубликована беседа с начальником отдела жилищного контроля И.Н. Фефеловой. Разговор шел о перепланировке в квартире. В качестве нормативных документов, регулирующих эту сферу, был указан только Жилищный кодекс, - пишет в редакцию Николай Колесников. - Но органы местного самоуправления должны иметь собственные нормативно-правовые акты. Расскажите подробнее, что и в каком документе написано о перепланировке. Ведь если придется обращаться в суд, нужны будут ссылки на законы».

- Все регламенты, которые регулируют процедуру перепланировки, составлены в соответствии с требованиями Жилищного кодекса, - говорит Ирина Фефелова. - В Уссурийском городском округе действуют и местные нормативно-правовые акты. В частности, процедура перепланировки проходит в соответствии с постановлением главы администрации УГО № 1477 от 18 апреля 2013 года. Перевод жилого помещения в нежилое должен выполняться в соответствии с постановлением № 2156 от 10 июня 2013 года. А принимает выполненные собственниками работы специальная комиссия, которая утверждена постановлением № 3390 от 3 ноября 2016 года.

Подробно излагать три этих постановления на страницах газеты мы не будем. Но можно выделить основной принцип, который предусматривают все перечисленные документы: перепланировка не должна навредить жильцам дома, в том числе и тем, кто затевает ремонт.

- Незначительные преобразования в квартире можно делать самостоятельно, без специального разрешения, - поясняет Ирина Фефелова. - Более значимые, после которых вносятся изменения в техпаспорт помещения, требуют согласования с органом местного самоуправления. Но радикальные изменения, которые могут негативно сказаться на состоянии дома, вообще не разрешат.

В частности, без согласования можно проводить косметический ремонт, устанавливать и разбирать встроенную мебель, заменить инженерное оборудование, например, ванну или унитаз.

Часто собственники интересуются, нужно ли согласовывать установку в ванной электротитана, если он не предусмотрен проектом дома, или стиральной машины, которая подогревает воду?

Как пояснила Ирина Николаевна, разрешение на установку стиральной машины и электротитана не требуется, так как они не вносятся в техпаспорт помещения. Но управляющие компании просят собственников предупреждать их о подобных работах. И вполне обоснованно.

Во многих домах электропроводка не менялась десятилетиями, она обветшала и уже не выдерживает возросшую в последние годы нагрузку. Если бесконтрольно подключать мощные электроприборы, когда-нибудь проводка не выдержит, случится короткое замыкание. Пострадают все жильцы, в том числе и владельцы электротитана.

Специалисты управляющей организации могут дать рекомендации по ремонту проводки и правильному подключению мощных электроприборов, чтобы избежать аварийных ситуаций.

### Почему отказали?

Если во время ремонта вы собираетесь снести ненесущие стены или установить дополнительные перегородки, вам потребуется разрешение городских властей. Оформить его придется также, если вы перемещаете сантехнику в санузле или на кухне, пробиваете новый дверной проем или, наоборот, замуровываете его.

Согласно Жилищному кодексу, переустройство или перепланировка помещения должны проводиться с соблюдением требований законодательства и согласовываться с органом местного самоуправления.

Получить разрешение можно, обратившись в МФЦ. К заявлению нужно приложить свидетельство о праве собственности на квартиру, ее технический паспорт, проект перепланировки.

- Вам не согласуют перепланировку, которая нарушает прочность несущих конструкций,  
- предупреждает Ирина Фефелова. - Кроме того, запрещено демонтировать вентиляционные короба, переносить на лоджии радиаторы, подключенные к общей системе отопления, объединять кухню и гостиную, если установлена газовая плита. Размещать туалет, ванную или кухню над жилыми комнатами тоже нельзя, как и устраивать теплые полы на лоджиях, присоединять к квартире коридоры или часть лестничных клеток без согласия всех собственников многоквартирного дома.

С начала года в управление жилищной политики поступило 105 заявлений на перепланировку помещений, по 28 из них вынесено решение об отказе в согласовании.

Отказ в перепланировке должен быть письменно обоснован. Как правило, разрешение не выдают, если владельцы предоставляют неполный пакет документов или нарушают законодательство - например, намереваются снести несущую стену. Кроме того, необходимо согласие на перепланировку всех собственников.

Кроме того, возможен отказ в случае с жильем, которое приобретено в ипотеку, если заявитель не предоставил согласие банка на перепланировку.

### **Возможны варианты**

Чаще всего собственники объединяют туалет с ванной. Разрешение на эти работы они получают без проблем. А вот разбор стены под подоконником возможен только в том случае, если дом кирпичный.

Если собственники считают, что им необоснованно отказали в согласовании перепланировки, они могут обратиться в суд. Однако ни один суд не узаконит ремонт, который выполнен с нарушением законодательства.

Недавно сотрудники управления жилищной политики наблюдали такую перепланировку в гарнизоне Воздвиженском. В панельном доме хозяева двухкомнатной квартиры разломали три несущие стены, чтобы расширить свое жизненное пространство. А также выстроили огромный балкон - до соседнего окна.

- Владельцам квартиры вынесено предписание: привести квартиру в прежнее состояние, - говорит Ирина Фефелова. - Если подобные меры не подействуют, госжилинспекция оштрафует владельца квартиры. А если даже на штрафы они не отреагируют, возможен иск в суд и последующая продажа квартиры с публичных торгов.

**Ольга ЛИМАНОВА.**

**Согласно Жилищному кодексу, переустройство или перепланировка помещения должны проводиться с соблюдением требований законодательства и согласовываться с органом местного самоуправления.**

**Получить разрешение можно, обратившись в МФЦ. К заявлению нужно приложить свидетельство о праве собственности на квартиру, ее технический паспорт, проект перепланировки.**