

## **Где и в каких случаях делать проект перепланировки**

Перепланировка нежилого и жилого помещения нуждается в согласовании. Для этого нужно предоставить в орган, который занимается согласованием в вашем городе, комплект документов, включающий проект или эскиз перепланировки.

**Если при перепланировке были выполнены простые мероприятия**, не изменяющие положения и целостности перегородок (ненесущих стен), не изменяющие положения канализации, вентиляционных шахт и пр., то данную перепланировку можно согласовать, предоставив эскиз в БТИ.

**Если при перепланировке проводятся какие-то манипуляции** с перегородками, передвигается канализация, устанавливается электрическая шина и т.п., то необходимо выполнить проект.

**Не следует путать проект перепланировки помещений с дизайн-проектом.** Дизайн-проект показывает какой внешний вид будут иметь комнаты после ремонта. В проекте перепланировки этого нет, но есть инженерные и технические расчеты, планы помещений, экспликации и прочие необходимые данные для проведения работ. Именно проект перепланировки — это документ, обладающий юридической силой.

### **До выполнения работ по перепланировке**

Заказывать проект следует в проектной бюро. Проектная организация обязательно должна иметь членство в СРО (саморегулируемая организация). Проверяется это в едином реестре членов СРО.

Можно при заключении с проектной организацией договора на разработку проекта перепланировки внести пункт об обязательном проведении независимой экспертизы проектной документации. Экспертиза проекта перепланировки поможет выявить недостатки и скорректировать отдельные разделы проектной документации в соответствии с законодательством, строительными нормами и требованиями. Также она даст рекомендации по устранению допущенных при проектировании ошибок.

### **После выполнения работ по перепланировке**

Самовольное выполнение работ по перепланировке обычно узаконивается через суд (*часть 4 статья 29 Жилищного кодекса РФ*).

Если перепланировка уже сделана, для соблюдения всех правил нужно обратиться в проектную организацию для выполнения проекта, технического заключения о допустимости и безопасности выполненных работ.

Узаконивание уже сделанной перепланировки обычно обходится примерно в два раза дороже, чем изначальное оформление перепланировки по закону.

## Разница между перепланировкой, переустройством и реконструкцией помещений

### *Переустройство и перепланировка*

Определения понятий перепланировки, переустройства, условия их выполнения прописаны в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

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

**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.

В техпаспорте указаны метраж и площади всех помещений (в том числе вспомогательных, технических и эксплуатационных помещений), материалы конструкций. Техпаспорт также содержит схему инженерных коммуникаций, план помещения, экспликацию (ведомость) помещений.

Значит, если вы смещаете, убираете или добавляете **ненесущие** стены (перегородки), меняете их на стены из другого материала, то вы выполняете *перепланировку*. А также если вы переносите, убираете или делаете новые дверные проемы в этих стенах, или просто меняете назначение помещения.

Если же вы устанавливаете бытовые электроплиты взамен газовых плит или кухонных очагов, переносите нагревательные сантехнические и газовые приборы, устраиваете вновь и переоборудуете существующие туалеты, ваннные комнаты, то вы выполняете *переустройство*. Прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения тоже считают *переустройством*.

Если вы установите унитаз или душевую кабину на место старых, или подвинете их незначительно в пределах помещения, то это не потребует уведомления каких-либо органов. Тоже относится и к косметическому ремонту, замене светильников, кухонных вытяжек или даже окон. А вот *перепланировка и переустройство* требуют согласования, предусмотренного главой 4 Жилищного кодекса РФ.

**Если ваши работы по перепланировке или переустройству могут привести к нарушению** прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, то *разрешения* для их проведения вы не получите. Кроме того, если перепланировка квартиры (комнаты), ухудшит условия эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов квартиры, разрешения вам также не дадут.

Если вы вдруг решили самовольно переустроить жилое или подсобное помещение, переоборудовать балкон и лоджию, переустановить либо установить дополнительного санитарно-техническое и иное оборудование, то орган местного самоуправления может через суд заставить привести помещение в прежнее состояние.

### *Реконструкция*

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление *несущих строительных конструкций* объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов(статья 1 ГрК РФ)

То есть, если вы изменили параметры *несущих* стен или перекрытий (сделали их шире, уже, ниже и т.п., сделали дверные или оконные проемы), то речь уже о *реконструкции* помещения. Однако, если, например, вы заменили треснувшую деревянную перемычку над дверью в несущей стене на металлическую, или на новую деревянную, то это не будет считаться реконструкцией. Обратите внимание, что понятие реконструкция предполагает, что реконструируемый объект недвижимости уже существует и это не недострой.

Многоквартирные дома могут подвергаться реконструкции по решению общего собрания собственников.

*Чтобы понять, перепланировка или реконструкция предстоит, нужно разобраться, какие стены в вашем помещении.*

Нужно узнать тип дома, посмотреть планы с указанием несущих стен. Не стоит слепо опираться на планы БТИ, так как в них тип стены не указан, а толщина стен показана чаще всего одинаковой. Но именно толщина стены – это показатель того, несущая она или нет. Перегородки обычно тоньше, чем несущие стены, независимо от того, какого типа у вас дом: панельный, кирпичный, блочный или монолитный. Разумнее перед любыми работами, затрагивающими стены, обратиться за советом к специалистам.