Самовольно выполненное переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии решения о согласовании или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки при согласовании.

Лицо самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение в многоквартирном доме несет предусмотренную законодательством ответственность. Собственник помещения в многоквартирном доме либо наниматель жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано обязан привести такое помещение в прежнее состояние.

Помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии только на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью.

Для сохранения самовольно выполненной перепланировки помещения в судебном порядке необходимо:

1. Подать заявление в департамент архитектуры и градостроительства по адресу: ул. Восход, 4, о сохранении ранее выполненной перепланировки помещения (приложение 1 к памятке – образец заявления) с приложением следующих документов;

- документы о собственности на переустроенное и (или) перепланированное помещение;
- технический паспорт на помещение (при наличии);
- выкопировка помещения с указанием выполненного переустройства и (или) перепланировки (заказать и получить в Сургутском отделении Западно-сибирского филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по адресу: ул. Республики, 73/1)

2. Получить ответ (отказ) департамента архитектуры и градостроительства на поданное заявление (ответ готовится в течение 30 календарных дней).

3. Подать исковое заявление в суд о сохранении ранее выполненной перепланировки (приложение 2 к памятке – список организаций и адвокатов, оказывающих бесплатную юридическую помощь).

Согласование переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

Порядок согласования переустройства и (или) перепланировки – это последовательность действий по оформлению разрешительных документов до начала строительно-демонтажных работ при ремонте квартиры, изменяющих ее конфигурацию (например перенос/демонтаж перегородок), в результате которого в техническом плане будут отображены все произошедшие изменения.

Перечень работ по перепланировке или переустройству, запрещенных законодательством и не подлежащих согласованию!

- снос несущих стен или создание в них проемов;
- перенос кухни или санузла так, чтобы они располагались над жилыми комнатами (даже незначительное наложение зоны кухни или санузла на зону жилой комнаты ниже этажом не допускается);
- объединение кухни с комнатой, если дом газифицирован;
- объединение балкона с квартирой, а также вывод на балкон центрального отопления;
- присоединение к квартире части подвала или чердака;
- ликвидация или уменьшение вентиляционных каналов;
- использование вентиляции кухни/санузла не по назначению.

Основные шаги согласования переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме:

1. Сбор документов;
2. Получение разрешения на переустройство и (или) перепланировку в департаменте архитектуры и градостроительства;
3. Подписание акта о завершенном переустройстве и (или) перепланировке.
4. Получение новой технической документации на квартиру.

Для согласования переустройства и (или) перепланировки собственнику помещения или законному представителю собственника, действующему на основании нотариально заверенной доверенности, необходимо предоставить в адрес департамента архитектуры и градостроительства Администрации города через:

- филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» по адресу: Югорский тракт, 38.

- либо Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций): www.gosuslugi.ru.

следующие документы:

1. Проект переустройства и (или) перепланировки помещения разработанный проектной организацией, имеющей свидетельство саморегулирующей организации.
2. Технический паспорт на помещение (при отсутствии технического паспорта необходимо обратиться в Сургутское отделение Западно-сибирского филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по адресу: ул. Республики, 73/1).
3. Документы о собственности на помещение (предоставляются по инициативе заявителя).
4. Заявление о переустройстве и (или) перепланировке в адрес департамента архитектуры и градостроительства (форма прилагается);

По результатам рассмотрения заявления по истечении 45 календарных дней выдается решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме либо решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

После завершения работ по переустройству и (или) перепланировке помещения для приемки ремонтно-строительных работ необходимо также обратиться:

- В филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» по адресу: Югорский тракт, 38:
- либо на «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)»: www.gosuslugi.ru.

со следующим документом:

1. Заявление о выдаче акта выполненных работ в адрес департамента архитектуры и градостроительства (образец прилагается), к заявлению необходимо приложить копию ранее выданного решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения;

По результатам осмотра помещения в течении 30 календарных дней выдается акт приемочной комиссии о выполнении работ по переустройству и (или) перепланировке помещения, либо отказ в выдаче акта при нарушении проекта переустройства и (или) перепланировки, предоставленного при согласовании.