

Посетители интернет-форумов при обсуждении вопросов, связанных с перепланировкой квартир, в большинстве своем с пониманием относятся к желанию московских властей упорядочить процесс переустройства. Нет сомнений, что безопасность превыше всего, и для того, чтобы спокойно жить самому, не мешая при этом соседям, можно поступить вполне цивилизованно, то есть оформить все законным путем.

Основной преградой на пути законопослушных граждан до сих пор являлись бюрократические проволочки при оформлении разрешения на переустройство. Но похоже, ситуация наконец в корне изменится к лучшему, так как правительство Москвы приняло поистине революционное в этой области постановление от 8.02.2005 № 73-ПП, которым установлен новый, более простой порядок оформления переустройства квартир.

прежних, чтобы не увеличилась нагрузка на перекрытие. А разрешить сомнения относительно того, является ли намеченная вами к сносу перегородка несущей или ненесущей, вам помогут специалисты управляющей домом компании.

Прежде чем затевать преобразования в собственной квартире, настоятельно рекомендуем ознакомиться с текстом упомянутого Закона № 37 и постановления № 73-ПП. Это предостережет вас от опрометчивых шагов и необдуманных решений. Да, официальный путь потребует определенных усилий, но зато поможет сэкономить массу времени, нервов и денег впоследствии. Ведь **только официальное разрешение на выполненные работы может обеспечить юридическую чистоту помещения при совершении сделок с недвижимостью и регистрации права собственности**. На основании разрешения вносятся изменения в поэтажный план квартиры,

мещений по установленной форме. Эта процедура поможет исключить необоснованные претензии со стороны соседей, которые они могут вам предъявить в расчете на бесплатный ремонт (за ваш счет). Или наоборот, подтвердить обоснованность таких претензий в случае, если смежные квартиры действительно станут жертвой вашей перестройки.

Вы можете обезопасить себя и соседей от последующих конфликтов, застраховав свою гражданскую ответственность перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу в ходе работ или в результате переустройства - такой вариант предусмотрен в законе.

Разработка проектной документации осуществляется до представления пакета заявки в Мосжилинспекцию. Как правило, для этого заявителем заключается договор со специализированной проектной организацией (лицензированной в установленном

силами заявителя (в этом случае он выступает в роли исполнителя работ и на него распространяются все требования регламента, обращенные к исполнителю работ).

У строительной фирмы, которую вы пригласите для воплощения в жизнь своей мечты, непременно должна быть лицензия, иначе риск привлечения к ответственности за действия безымянных умельцев с «большой дороги» типа Ярославского или же Каширского шоссе будет слишком велик, даже в том случае, если разрешение на выполнение работ вы получите. Не исключено, что наличие лицензии у подрядчика будет обязательным условием страхового договора для заключения с вами договора страхования гражданской ответственности перед третьими лицами.

Наконец, когда все документы подготовлены, вы можете нести их в Мосжилинспекцию. В каждом административном округе Москвы организована своя служба

предоставления беспрепятственного доступа в помещение представителям управляющей компании, органов власти и местного самоуправления, а также жилищного инспектора для проверки соответствия выполняемых работ выданному разрешению, проверки жалоб на нарушение режима производства работ или причинение ущерба другим лицам. Сложно? А вам есть чего опасаться при таких официальных визитах? Можете поверить, что просто так, от нечего делать, к вам никто не придет, а визиты если будут, то «не корысти ради и не забавы для».

Теперь несколько практических рекомендаций.

При замене полов, укладывая ламинат, не забудьте о звукоизоляции: любой ваш проход по такому полу, уложенному с нарушением технологии без звукоизолирующего материала, соседями снизу будет восприниматься как сольное или групповое выступление чечеточников. И когда соседи придут к вам однажды (или будут приходить регулярно), то отнюдь не для того, чтобы выразить благодарность.

При устройстве теплых полов отдавайте предпочтение электроподогреву. «Водяные» теплые полы хороши для коттеджей, система центрального отопления в многоквартирном доме в основном однотрубная, а для теплого пола предпочтительнее двухтрубная. К тому же она не рассчитана на такой персональный обогрев и в результате можно оставить без тепла соседей - потом проблем не оберетесь. Кроме того, при нарушении технологии производства работ вам придется столкнуться с буквально вытекающими на соседей последствиями.

Даже и не мечтайте увеличить площадь прихожей за счет части лестничного холла или прихватить кусочек этажного коридора в свое личное пользование. **Статья 290 Гражданского кодекса РФ трактует этот момент весьма однозначно:**

1. Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

2. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Наконец, когда работы в основном будут завершены (до чистовой отделки) и вашу мечту, получившую реальное воплощение, вы сможете с гордостью предъявить комиссии, об этом событии будет составлен акт (на стандартном бланке), подтверждающий, что все задуманное выполнено в соответствии с разрешительной и проектной документацией.

Завершенные работы по переустройству помещений принимаются приемочной комиссией в составе заявителя и представителей:

- Мосжилинспекции (председатель приемочной комиссии);
- территориального органа исполнительной власти;
- управляющего жилым домом;
- разработчика (автора) проекта;
- исполнителя (производителя) работ.

Акт о произведенном переустройстве утверждается Мосжилинспекцией и выдается заявителю. Он является единственным документом, представляющим правовое основание для внесения в установленном порядке изменений в инвентаризационно-техническую документацию этих помещений.

И напоследок стоит упомянуть об ответственности за несанкционированное переустройство: она наступает неизбежно, часто, когда ее совсем не ждешь. О последствиях самовольного переустройства и (или) самовольного перепланировки жилого помещения подробно сказано в статье 29 Жилищного кодекса РФ, статьях 7.21 и 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях и статье 293 Гражданского кодекса РФ. Административная ответственность установлена также Законом города Москвы от 20.12.95 № 26 (ред. от 26.06.02) «Об административной ответственности за нарушение нормативов Москвы по эксплуатации жилищного фонда» и Законом города Москвы от 3.07.02 № 38 «О государственном контроле за учетом и использованием объектов нежилого фонда города Москвы» (по расположенным в жилых домах объектам нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы).

Татьяна ФИЛИПОВА,
зам. начальника отдела информации Мосжилинспекции

ЧТО НАМ СТОИТ ДОМ ПЕРЕУСТРОИТЬ?

Московские власти прорубили еще «одно окно» в бюрократической стене

Главное новшество состоит в том, что с 25 февраля 2005 года **разрешение на переустройство помещений в жилых домах и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ будет выдавать Государственная жилищная инспекция города Москвы (Мосжилинспекция)**. За счет приема и выдачи документов в режиме «одного окна» время получения разрешения значительно сократится, гражданам больше не придется получать кучу ненужных согласований в различных инстанциях, тратя на это время, нервы и средства. И, что немаловажно, получить разрешение можно будет совершенно бесплатно.

Сначала немного предыстории. Весной прошлого года прессу всколыхнуло принятие новой редакции Закона города Москвы от 29 сентября 1999 года № 37 (в редакции от 7.04.2004) «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы», регулирующего порядок переустройства помещений в жилых домах на территории столицы. Газеты дружно оглушили читателей сообщением о том, что «перепланировка объявлена вне закона, перепланировка запрещена!». Перефразируя Марка Твена, скажем, что слухи о смерти перепланировки были несколько преувеличены. Закон просто изменил порядок проведения переустройства, а упомянутое постановление № 73, являющееся подзаконным актом, подробно регламентирует сам процесс. Каким он будет теперь, мы и расскажем.

Ч то же чаще всего люди стремятся изменить в своем жилище? Самым наглядным будет список переделок, составленный на основе жалоб, получаемых Мосжилинспекцией от жителей. На первом месте стоит увеличение площади кухни за счет уменьшения сечения воздуховода или за счет полного удаления части короба, в котором проходят вентиляционные каналы. Сразу оговоримся, что **делать это не только не рекомендуется, но и категорически запрещено!** Ведь в результате такого грубого вмешательства в систему вентиляции нарушается ее работа по всему стояку, начинают задыхаться все нижерасположенные квартиры.

Вторым по счету является объединение санузла с одновременным увеличением его площади за счет смежных помещений. И если с объединением все более или менее понятно (не забыть только выполнить гидроизоляцию пола!), то с увеличением площади не все так просто. Во-первых, строительные нормы и правила категорически запрещают размещение санузла над кухней или жилыми комнатами. Ну сами посудите: кому понравится, если в тарелку с супом начнут капать продукты жизнедеятельности соседа сверху или засыпать придется под шум водопода, низвергающегося из соседской ванны или душа, а ночью вас разбудят трели и переливы воды, спускаемой из чужого унитаза? Разрешение можно получить на увеличение площади санузла за счет смежных вспомогательных помещений - прихожей, кладовой. И то при условии выполнения гидроизоляции пола по разработанному проекту, с обязательным составлением акта на скрытые работы.

Далее в списке идет разборка ненесущих перегородок в жилых комнатах и изменение габаритов или месторасположения дверных проемов. Если вы не планируете затронуть несущие стены или перекрытия, то **при таком заявленном переустройстве можно обойтись без проекта, вполне достаточно будет на плане квартиры показать, что именно предполагается изменить.** Основное требование в этом случае - новые перегородки не должны быть тяжелее

хранящийся в БТИ, и тогда можно быть полностью уверенным, что «красные линии» не отпугнут потенциальных партнеров по сделке, и им потом не придется отвечать перед законом за выполненное прежним владельцем и не санкционированное вовремя переустройство.

Разрешение не требуется:

- на ремонт помещений;
- на устройство или разборку встроенной мебели, антресолей или шкафов;
- на замену (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.

Не требуется разработка специального проекта (можно обойтись эскизом) для выполнения следующих работ:

- разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок (исключая межквартирные);
- устройство проемов в ненесущих перегородках (исключая межквартирные);
- заделка дверных проемов в перегородках и несущих стенах;
- устройство перегородок без увеличения нагрузки на перекрытия;
- замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не влекущая переоборудования по всему зданию);
- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

В жилых домах типовых серий не допускается:

- устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;
- устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов;
- устройство дополнительных проемов в стеновых панелях смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией - автором проекта жилого дома или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы.

С чего начать оформление разрешения? Естественно, в основе всего лежит замысел на уровне эскиза и своего рода декларация о намерениях - заявка на проведение переустройства. До начала его реализации необходимо получить в БТИ копии поэтажных планов и экспликаций помещений вашей квартиры, а также выше- и нижерасположенных. К этому надо приложить документы, подтверждающие ваше право на занимаемое помещение, и согласие всех совершеннолетних членов семьи, проживающих совместно и зарегистрированных на этой площади (если таковые имеются).

С этими документами и с заявлением о намерении выполнить переустройство (указать, какое именно) следует обратиться к управляющему жилым домом. Это может быть дирекция единого заказчика, ведомство или иная структура, которая выполняет функции управляющей компании. Вы должны согласовать с управляющим режим и продолжительность работ, ознакомиться с условиями вывоза строительного мусора. Управляющий жилым домом также должен установить порядок доступа к отключающим инженерным устройствам, ознакомить собственников/наименователей смежных помещений (расположенных по вертикали и горизонтали от перестраиваемого помещения) с тем, что предполагается сделать, и составить с учетом их желания акты технического состояния этих по-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

порядке), предусматривая в нем обязательные условия по согласованию проекта с надзорными органами и ведению авторского надзора (последнее может оформляться отдельным договором).

Важная, если не основная, составляющая намечающегося переустройства - проект, разработанный специализированной проектной организацией, которая должна иметь лицензию на этот вид деятельности. Если ваши планы идут дальше сноса перегородок, а намерения и способ их реализации отличаются революционным размахом («...разрушим до основания, а затем...»), то без специально разработанного проекта вам не обойтись. Здесь закон проявляет достаточную жесткость, обусловленную требованиями безопасности. **Проект обязателен для всех видов переустройства, если оно затрагивает несущие конструкции дома или общедомовые инженерные коммуникации.** Проектировщик должен гарантировать, что такого рода вмешательство не скажется негативно на состоянии дома в целом, на работе отдельных конструктивных элементов и систем жизнеобеспечения, а соседям от такого «счастья», построенного в стенах одной или двух-трех отдельно взятых квартир, не придется страдать. Нельзя гарантировать устойчивость дома, в котором в хаотичном порядке на разных этажах, да еще в нескольких подъездах пробиты несущие стены и перекрытия. Каждый такой проем потенциально опасен, так как уменьшает пространственную жесткость, а следовательно - безопасность строения. Беспечное вмешательство в несущие конструкции всегда чревато самыми печальными последствиями.

З акон избавил заказчика от необходимости самому в установленном порядке согласовывать проект - этим придется заниматься разработчику. Кроме того, вам необходимо будет заключить договор об авторском надзоре за выполнением работ в соответствии с проектом, дабы фирма-проектировщик сама несла ответственность за возможные ошибки или просчеты в проекте.

Ремонтно-строительные работы по переустройству помещений осуществляются подрядным способом или собственными

«одного окна», в которой у вас примут документы. Жилищная инспекция, проверив их комплектность, зарегистрирует подрядную организацию и выдаст ей ордер на производство работ, дающий право начать переустройство. К ордера прилагается специальный журнал, в котором будут отражены ход работ, факты отступления от разрешенного их перечня и нарушения режимов их производства, предписания об устранении нарушений, а также будут учтены акты на скрытые работы.

Итак, что нужно представить в Жилищную инспекцию:

- копии документов о правах на занимаемые помещения;
- заявление о планируемом переустройстве помещений с указанием перечня мероприятий (работ), режима и продолжительности работ (заявка по установленной форме);
- копии плана помещений и экспликации (из БТИ);
- проектная документация, согласованная в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 11.04.00 № 378-РМ - если затронуты несущие конструкции и (или) общедомовые коммуникации;
- копии разрешительных документов на изменение функционального назначения помещений (в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 11.11.94 № 560-РМ) - при переводе помещения из жилого в нежилое и наоборот.

Что получает заявитель из Мосжилинспекции:

- разрешение на бланке установленной формы на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ в жилом доме, которое оформляется распоряжением Мосжилинспекции;
- одновременно заявителю (подрядной организации) выдается журнал производства ремонтно-строительных работ по форме, установленной Мосжилинспекцией.

Разрешение или отказ выдаются в срок не более двадцати рабочих дней от даты регистрации заявки.

ВНИМАНИЕ! При сдаче пакета документов к заявке на переустройство вам придется приложить письменное обязатель-