Порядок согласования перепланировки квартиры

Согласование перепланировки помещений в Межведомственной комиссии (МВК) необходимо, если в помещении будут производиться изменения исходной конструкции. Дальнейшие сделки с недвижимым имуществом, в котором произведены незаконные перепланировки, станут невозможны. Вы не сможете продать, подарить, обменять свою квартиру

На основании Кодекса РФ об административных нарушениях и Закона города Москвы "Об административной ответственности за нарушение нормативов Москвы по эксплуатации жилищного фонда", в случае, если строительные работы были произведены без полученной в установленном порядке разрешительной документации, соответствующие государственные органы имеют право обязать нарушителя восстановить за свой счет первоначальное состояние помещения с одновременной уплатой штрафа или обязать произвести согласование произведенной перепланировки, также с одновременной уплатой штрафа.

Необходимые документы

Согласно закону "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы" № 37 от 29 сентября 1999 года для получения разрешения на переустройство помещения в жилых домах заявитель предоставляет:

- Копии документов о правах на занимаемые помещения;
- Заявление о намечаемом переустройстве помещений (перечень мероприятий), режиме и продолжительности производства работ с приложением письменного согласия управляющего жилым домом.
- При этом управляющий и заявитель обязаны поставить в известность о намечаемых мероприятиях лиц, занимающих смежные помещения, и по согласованию с ними оформить акты-соглашения сторон с учетом возможных компенсаций. В заявлении указывается, что заявитель обязан обеспечить доступ в помещение должностных лиц для проверки хода и результатов перепланировки. Нарушение обязательств является основание для отмены разрешения на перепланировку помещения;
- Копии поэтажных планов и экспликации помещений, подлежащих переустройству, полученные в органах технической инвентаризации, где графически наносится предложения по перепланировке помещения;
- Проектную документацию (обязательно для мероприятий, затрагивающих несущие

конструкции, капитальные стены, перекрытия и элементы обще домовых инженерных и вентиляционных систем);

- Заключение государственных надзорных органов в соответствии с характером заявленных мероприятий.

После сбора всех необходимых первоначальных документов необходимо выяснить возможность переустройства, обычно это начинается с эскизного проекта перепланировки. Настоятельно рекомендуется провести изыскательские работы, что бы выяснить техническое состояние фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Такие изыскания проводят специалисты аккредитованных государственных проектных институтов МОСЖИЛНИИПРОЕКТ, МНИИТЭП. После проведения изыскательских работ выдается техническое заключение (ТЗК) о состоянии объекта или о возможности осуществления переустройства. На основании ТЗК и эскизного проекта готовится утверждаемая проектно-техническая документация (ПРОЕКТ ПЕРЕУСТРОЙСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ, РЕКОНСТРУКТИВНЫХ РАБОТ, и т.д.)

После разработки проекта и получения технического заключения (ТЗК) можно заниматься согласованием проекта в соответствующих инстанциях.

Согласования

Согласно закону, Межведомственные комиссии (МВК) правомочны рассматривать заявления о переустройстве помещений при наличии согласований:

- Территориального управления архитектуры и градостроительства (отделение районных архитекторов); санитарно-эпидемиологического надзора;
- Управление пожарного надзора;
- Управление газовой технической инспекции;
- Московской государственной вневедомственной экспертизы; Мосэнерго;
- балансодержателя;
- жилищной инспекции;
- Москомархитектура г. Москвы (фасадные, наружные работы);
- Отдел подземных сооружений (наружные работы);
- Управление охраны памятников (зона исторической застройки или памятник архитектуры);
- Москомприрода (благоустройство прилегающей территории)

Отсутствие согласования любой из инстанций послужит основанием для выдачи заключения о невозможности переустройства помещения.

Для согласования в вышеперечисленных организациях необходимо иметь соответствующее число копий ТЗК и проектов. К ним следует приложить документ, удостоверяющий право вашей собственности на помещение. После проведения согласования все документы (согласованные проекты и ТЗК, свидетельство о собственности или договора купли-продажи) сдаются в МВК, которая в месячный срок обязана рассмотреть их и выдать разрешение на переоборудование помещения.

Правила дизайна