

## ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

<sup>1</sup>Любишкин Е.Ю., <sup>1</sup>Толстых Ю.О., <sup>1</sup>Люлькина Н.М., <sup>1</sup>Петросова О.В.

<sup>1</sup>ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: ulaol@mail.ru

Актуальность темы обусловлена тем, что большинство семей города Пензы живет в типовых квартирах, которые порой не отвечают современным требованиям комфортного проживания. Сделав даже не большую корректировку можно создать более рациональное и комфортное проживание в квартире. Благодаря правильной перепланировки можно скорректировать пропорции помещения и создать квартиру со своей выразительной атмосферой и стилем. Основными задачами работы являются: рассмотрение плюсов и минусов перепланировки; обзор рынка услуг по перепланировке в Пензе; узаконивание перепланировки в городе Пензе. В статье проанализирована специфика перепланировки в жилых помещениях. В результате представлены результаты обзора рынка услуг по перепланировке квартир и способы узаконивания перепланировки.

Ключевые слова: перепланировка, проект перепланировки, эскиз перепланировки, узаконивание

## LEGAL REGULATION AND THEORETICAL PROBLEMS OF RE-PLANNING OF PREMISES

<sup>1</sup>Lyubishkin E.Y., <sup>1</sup>Tolstyh J.O., <sup>1</sup>Lyulkina N.M., <sup>1</sup>Petrosova O.V.

<sup>1</sup>Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: ulaol@mail.ru

The relevance of the topic due to the fact that most families in the city of Penza lives in a model apartment which sometimes do not meet the modern requirements of a comfortable stay. Making even small adjustments can create a more efficient and comfortable stay in the apartment. With the right alterations, you can adjust the proportions of the room and create a flat with his expressive atmosphere and style. The main objectives of this work are: consideration of the pros and cons of redevelopment; review of market redevelopment in Penza; legalization of redevelopment in the city of Penza. The article analyzes the specifics of the redevelopment in residential areas. The result presents the results of the market survey services for the redevelopment of apartments and ways to legitimize redevelopment.

Keywords: re-planning, re-planning project, sketch redevelopment, legitimation

Многие люди, покупая в собственность квартиру или дом, для улучшения жилищных условий, решаются на перепланировку жилья и начинают задумываться с чего начать, какие документы нужны для узаконивания перепланировки и др. Переустройство и перепланировка квартир согласовывается многими нормативными документами, содержащимися в законодательной базе Российской Федерации. Главным законом о перепланировке жилых помещений, на который требуется опираться при решении вопросов, связанных с перепланировкой квартиры, дома или других жилых помещений, является Жилищный Кодекс Российской Федерации. Действующий Жилищный Кодекс РФ регулирует следующие вопросы: как оформить, как согласовать перепланировку квартиры; как узаконить перепланировку квартиры; правила и порядок перепланировки квартиры; самовольная перепланировка квартиры. Вдобавок можно отметить следующие нормативные документы, регулирующие переустройство жилых помещений: постановления Госстроя РФ

от 27.09.2003 г. N 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 N 266 (ред. от 21.09.2005) «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения», Постановлением Администрации г. Пензы от 30.09.2009 №1206 "О порядке получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или отказе в согласовании переустройства и/или перепланировки жилых помещений на территории города Пензы".

В общем виде перепланировкой называют все ремонтные работы, которые приводят к внесению изменений в технический план БТИ. Следует отметить, что перепланировка квартир может быть трех видов: которую нельзя согласовать; которую согласуют по проекту; согласование которой возможно по эскизу.

*Перепланировку по эскизу* (графическому изображению перепланировки на поэтажном плане БТИ) так же называют простой, а перепланировку по проекту (который прорабатывается специальными организациями) – называют сложной. Перед согласованием перепланировки в квартире, нужно понять, к какому типу перепланировки она относится. От этого зависят сроки и стоимость согласования. Если в квартире передвинута сантехника в санузле или кухне, подвинуты батареи и газовая плита, если разобрана легкая несущая перегородка или в ней сделана ниша, или наоборот, построена перегородка, не нагружая перекрытия, - то это простая перепланировка, она согласовывается по эскизу. Займет это 3-4 месяца, и будет стоить около 4000 рублей. Нужно будет собрать самостоятельно обязательные документы, и отметить переделки на копии плана БТИ красными линиями. На рисунке 1 приведен пример эскиза перепланировки квартиры.

Если же нет времени и желания заниматься самостоятельно сбором документов, то можно доверить согласование специализированной организации. Специалисты таких организаций обещают согласовать все переделки за 1-2 месяца.

Если же снесены все стены в квартире, объединены квартиры по вертикали или горизонтали, увеличена жилая площадь за счет балконов или кладовок, то эта перепланировка – *по проекту*.

Проект перепланировки заказывается в проектной организации имеющей допуск СРО к работам которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Проект перепланировки квартиры содержит: Общую пояснительную записку (адрес объекта, этаж, этажность здания, назначение помещения, описание того, что планируется переустроить и т. д.), Противопожарные мероприятия, План и экспликация помещений до переустройства, План и экспликация помещений после переустройства, Аксонометрия

систем водоснабжения и водоотведения, Экспликация полов (план полов в помещениях с указанием укладки каждого слоя), Схема устройства гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах, Свидетельство о допуске к определенному виду работ (СРО).

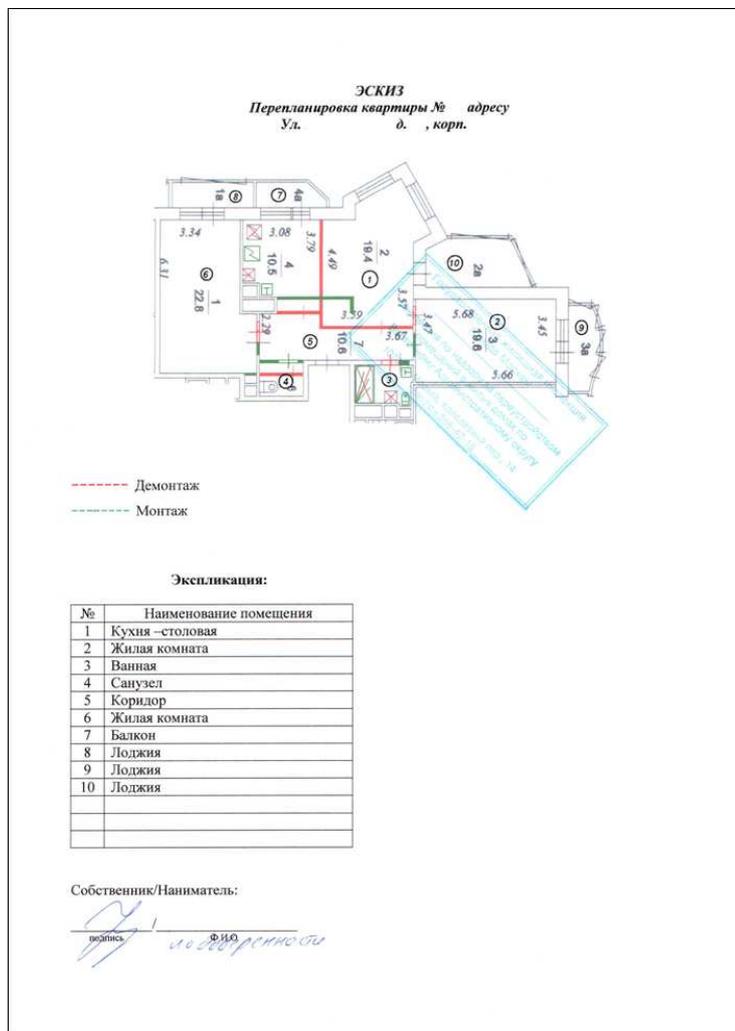


Рис. 1. Пример эскиза перепланировки квартиры

В отдельных случаях к стандартной форме пояснительной записки может потребоваться дополнительный раздел, например: проект лестницы, или проект камина в квартире. Легализовать ее будет сложно и долго, причем в различных инстанциях.

Категорически запрещена любая работа по перепланировке, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания (стены, балки, опоры). Нельзя размещать санузел или ванную комнату над жилыми помещениями в квартирах, расположенных ниже. Запрещена перепланировка, в результате которой образуется жилая комната площадью меньше 9 кв. м или жилая комната без естественного освещения и отопительных приборов. Нельзя переносить отопительные приборы и располагать радиаторы на смежные с соседней квартирой стены. Запрещено монтирование «теплых полов» с

водным подогревом, подключаемых к общей системе отопления. Нельзя увеличивать площадь кухни за счет балкона или лоджии и переноса туда радиаторов отопления, так как расположение отопительных приборов в неотапливаемых помещениях значительно меняет температурный режим в жилых помещениях. Нельзя выполнять перепланировку в домах ветхого фонда, которые определены под снос в течение трёх лет, только если эти работы по перепланировке не направлены для обеспечения безопасного проживания. Как мы видим список чего нельзя делать очень велик.

Ниже в таблице представлен обзор основных организаций занимающихся разработкой проектов перепланировки квартир в г. Пензе.

Таблица. Обзор основных организаций занимающихся разработкой проектов перепланировки квартир в г. Пензе.

<b>Наименование организации</b>	<b>Адрес, контакты</b>	<b>Услуги</b>	<b>Стоимость и время</b>
<b>1.МУП «ОГСАГиТИ»</b>	г. Пенза, ул. Пушкина 2, каб. 413, тел.: 8(8412) 56-20-24, 56-20-26, 56-14-40, 56-13-39	Разработка проекта перепланировки помещений, перевод квартир в нежилой фонд	15000-25000 р. 1,5 месяца 150 000 р , 3 месяца
<b>2.Строительная компания №1</b>	Пенза, ул. Чехова, дом 27, тел.: 75-63-80	Перепланировка квартиры или дома, строительные работы, разработка проектов перепланировки	15000-30000р 2 месяца.
<b>3. ООО «Альянс проект»</b>	Пензенская область Пенза ул. Карла Маркса, 5а, офис 303 8-906-397-64-71	весь комплекс проектных работ — от первичной консультации и разработки архитектурной концепции - до выполнения рабочей документации в полном объеме.	10000-30000 1,5 – 2 месяца
<b>4. ООО «Строительные работы»</b>	г. Пенза , ул. Кулакова, 2 +7 (8412) 21-66-90	смена целевого назначения объекта, обустройство отдельного входа, ремонт старого, оформление входной группы; строительство и реконструкция мансардного этажа; реорганизацию и переоборудование внутренних помещений здания; производство ремонтных работ внутри здания (настил полов, отделка потолков, перегородки, лестничные марши, двери, окна и т. д.);	От 20000 р, от 1 месяца
<b>5. ООО «Строй Дом»</b>	г. Пенза, ул. Собинова, 7 Тел.: (8412) 43-48-17	проектирование и строительство зданий и сооружений; капитальный ремонт зданий; реконструкция зданий; малоэтажная застройка; монолитно-бетонное строительство; изготовление и монтаж металлоконструкций	10000-40000 р До 1,5 месяца

6. 000 «Стройцентр»		г. Пенза, ул. Кривозерье, 108 ТЕЛ.: (8412) 31-17-39, 34- 68-39, 34-66- 59	Проектирование и обследование, строительство, реконструкция	От 170000 до 1,5 месяца
------------------------	--	---	--	-------------------------------

Так же надо разобраться какие работы в квартире не требуют согласования. Если в квартире проведен косметический ремонт, встроена мебель, или наоборот разобраны шкафы и антресоли, заменены трубы, радиаторы, полотенцосушители или другое инженерное оборудование которое не увеличивает потребление коммунальных ресурсов, то такое переоборудование не нужно согласовывать.

У перепланировки есть *свои плюсы*, она позволяет переделать пространство квартиры под собственное желание: увеличить жилую площадь, поделить помещение на зоны или в последнее время набирает обороты мода на создание кухни – студии. С помощью перепланировки возможно сделать квартиру более функциональной. Так же плюсы перепланировки можно рассматривать с целью получения прибыли. Имея в собственности квартиру на первом этаже в достаточно привлекательном для коммерческих целей месте, собственник может перевести назначение своей квартиры в нежилое помещение. При использовании в коммерческих целях собственник может получить хороший доход и при сдаче помещения в аренду можно перекрыть все расходы связанные с переводом назначения помещения. Ниже на рис. 2 представлено изменение стоимости квартир на первом этаже после перевода в нежилое помещение.

Как мы видим на графике при помощи перепланировки можно значительно увеличить стоимость квартиры, поменяв ее назначение. Как правило, продажа или сдача такой квартиры в аренду перекрывает все расходы связанные с перепланировкой. Таким образом, можно сделать вывод что плюс перепланировки, в возможности за счет перевода квартиры в нежилой фонд можно увеличить ее стоимость

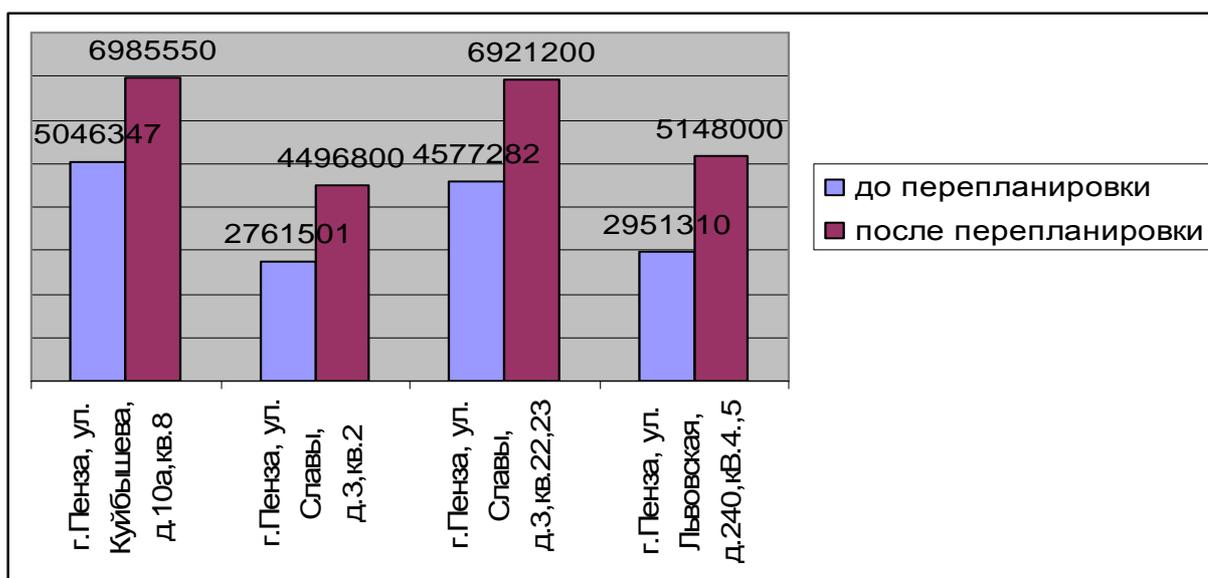


Рис.2. Изменение стоимости квартир после перевода в нежилое назначение

Изначальная стоимость квартир, принята из расчета средней стоимости за кв. м., таким же способом принята конечная стоимость квартир после перепланировки и перевода в нежилое помещение (метод сравнения продаж). Очевидная выгода перевода квартир на первых этажах жилых домов очевидна.

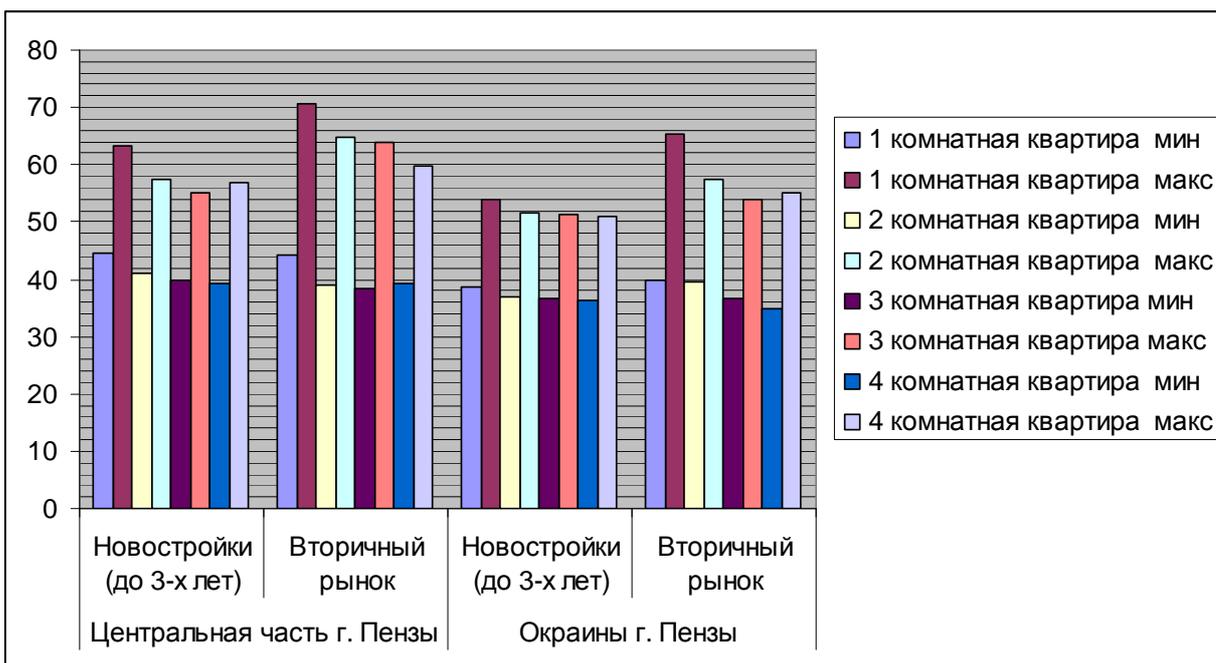


Рис.3. Диапазон значений стоимости за кв. м. в г. Пензе.

К признанным *минусам* проведения работ по перепланировке квартиры можно отнести большие затраты средств и времени. Так же, можно отметить что продать квартиру с перепланировкой довольно сложно, многие потенциальные покупатели узнав, что в квартире сделана перепланировка отказываются от сделки или требуют скидки в размере работ по

восстановлению изначальной планировки квартиры или стоимости услуг по ее узакониванию. Так же помимо продажи такой квартиры, возникнуть проблемы при взятии кредита под залог этой недвижимости т.е. ипотеки. Многие банки отказывают в выдаче кредита, по причине опасения, что заемщик не сможет произвести согласование перепланировки, если ему отказывают в согласовании перепланировки и обяжут привести квартиру в изначальное состояние, а кредитозаемщик не сможет выполнить эти работы, то квартиру могут продать на публичных торгах. Так же страховые компании могут увеличить взносы на страхование такой квартиры.

Согласно пункту 4 ст. 29 Жилищного Кодекса РФ: «На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью». Таким образом, подача иска в суд о сохранении квартиры в перепланированном состоянии – это способ узаконивания перепланировки. Для того, чтобы такой иск был удовлетворен собственник квартиры должен доказать, что перепланировка не нарушает чьих-либо прав и законных интересов. Доказать это можно, собрав необходимые документы которые подтверждают безопасность осуществленной перепланировки, так же суд может поинтересоваться мнением соседей на этот счет. После принятого судебного решения, БТИ убирает отметку о самовольной перепланировке. Только после этого перепланировка считается законной.

Стоимость узаконивания перепланировки через суд, зависит от количества пакета документов необходимых для согласования. А так же от того, сами вы будете заниматься сбором документов или обратитесь за помощью к специалистам, стоимость услуг таких организаций в Пензе начинается с 10000 рублей. Примерный пакет документов необходимых для узаконивание перепланировки через суд: Квитанция за подачу искового заявления в суд от физического лица 200 рублей, Выписка из домовой книги предоставляется бесплатно, Свидетельство государственной регистрации права, если собственник не один, то свидетельства всех собственников (они будут соистцами), Технический паспорт на квартиру до и после перепланировки, 2600 в органах БТИ, от 2500 в других специализированных агентствах, Заключение технической экспертизы, о безопасности выполненной перепланировки.

То есть примерная стоимость узаконивания перепланировки по эскизу через суд составит от 5000 – 10000 рублей (указана примерная стоимость услуг в Пензе, без учета обращения в юридическую консультацию и помощь специалистов).

Конечно лучше начинать перестройку своей квартиры с разрешения на перепланировку, тогда в результате неудовлетворительного решения суда вам не придется тратиться на восстановление квартиры к изначальному виду.

#### **Выводы.**

Перепланировка это хороший способ получить квартиру по своему вкусу. Однако планируя перепланировку необходимо и даже обязательно сначала узаконить все планируемые работы. У перепланировки есть свои минусы и плюсы, работы занимают много времени и требуют согласования, но если воспользоваться услугами специализированных компаний перепланировка не покажется таким сложным делом, тем более за счет перепланировки можно увеличить стоимость своей квартиры, получить прибыль и покрыть все расходы связанные с перепланировкой за счет продажи такой недвижимости или сдачи в аренду.

#### **Список литературы**

1. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости: учебник / под ред. А.Н. Асаула. СПб., 2005. 288 с.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 (Ч. 1). - Ст. 29.
3. Онищук Г. Тенденция развития населенных пунктов и жилищные проблемы // Материалы другого междунар. науч.- практ. конф. «Реконструкция жилья». КиТв, 2000. С. 21-25.
4. Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 N 266 (ред. от 21.09.2005) «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» Теория и методология управления конкурентоспособностью бизнес-систем: Монография / Под общей редакцией д-ра экон. наук, проф. С.А.Баронина и д-ра экон. наук, проф. Л.Н. Семерковой.-М.: ИНФРА-М, 2014.
5. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Комарова М.С. Государственно-муниципально-частное партнерство в управлении социально-экономическим развитием муниципального образования // Экономика и предпринимательство. – 2013. № 12-2 (41-2).
6. Учинина Т.В., Баронин С.А. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области // Известия Юго-Западного государственного университета. – Курск, 2011. – №5-2.

**Рецензенты:**

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями», заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза;

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель каф. «Экспертиза и управление недвижимостью ПГУАС, г. Пенза.