



ГУИОН

кадастр
оценка
проектирование
землеустройство

Работаем с 1927 года



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ



**«Перепланировка и переоборудование
помещений в свете последних изменений
Жилищного кодекса РФ.
Опыт Санкт-Петербурга.»**

В январе 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 27.12.2018 № 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме».

Положениями закона установлено, что при перепланировке и переустройстве нежилых помещений в многоквартирных домах (МКД) необходимо руководствоваться Жилищным кодексом РФ. До вступления в силу настоящего закона Жилищный кодекс РФ регулировал вопросы перепланировки и переустройства **только жилых помещений**.

В рамках исполнения требований федерального законодательства, 10 марта 2019 года вступил в силу закон о внесении **изменений в закон Санкт-Петербурга от 05.05.2006 №221-32 «О жилищной политике Санкт-Петербурга»**.

Согласно внесенным поправкам Администрация Петербурга может согласовывать переустройство и перепланировку любых помещений в многоквартирных домах, в том числе, осуществлять в установленном порядке иные полномочия в области переустройства и перепланировки помещений в МКД, а также определять порядок получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки помещений в МКД.



**Ежегодно сотрудниками
ГУП «ГУИОН»
подготавливается около 1000
проектов. Практически
каждое третье обращение,
это изготовление проекта по
факту уже выполненной
перепланировки.**

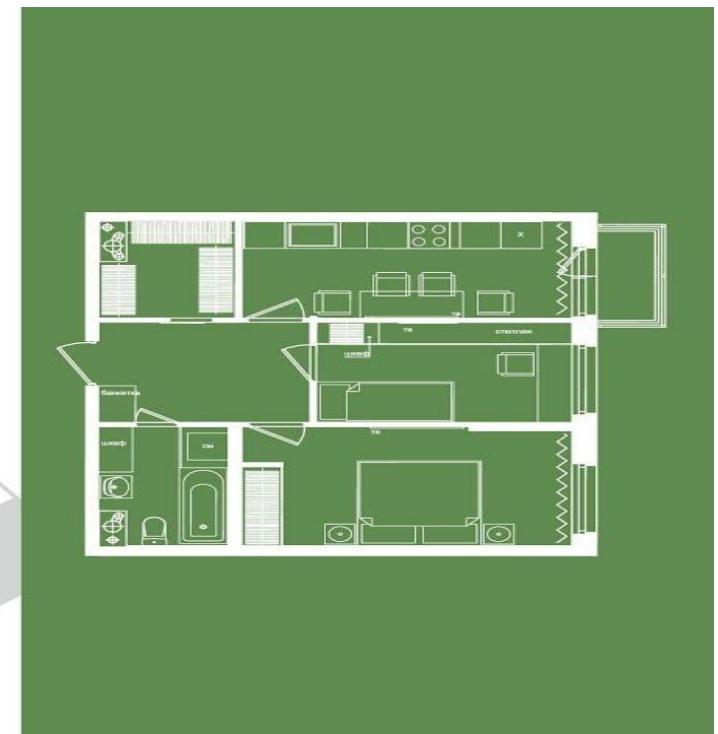
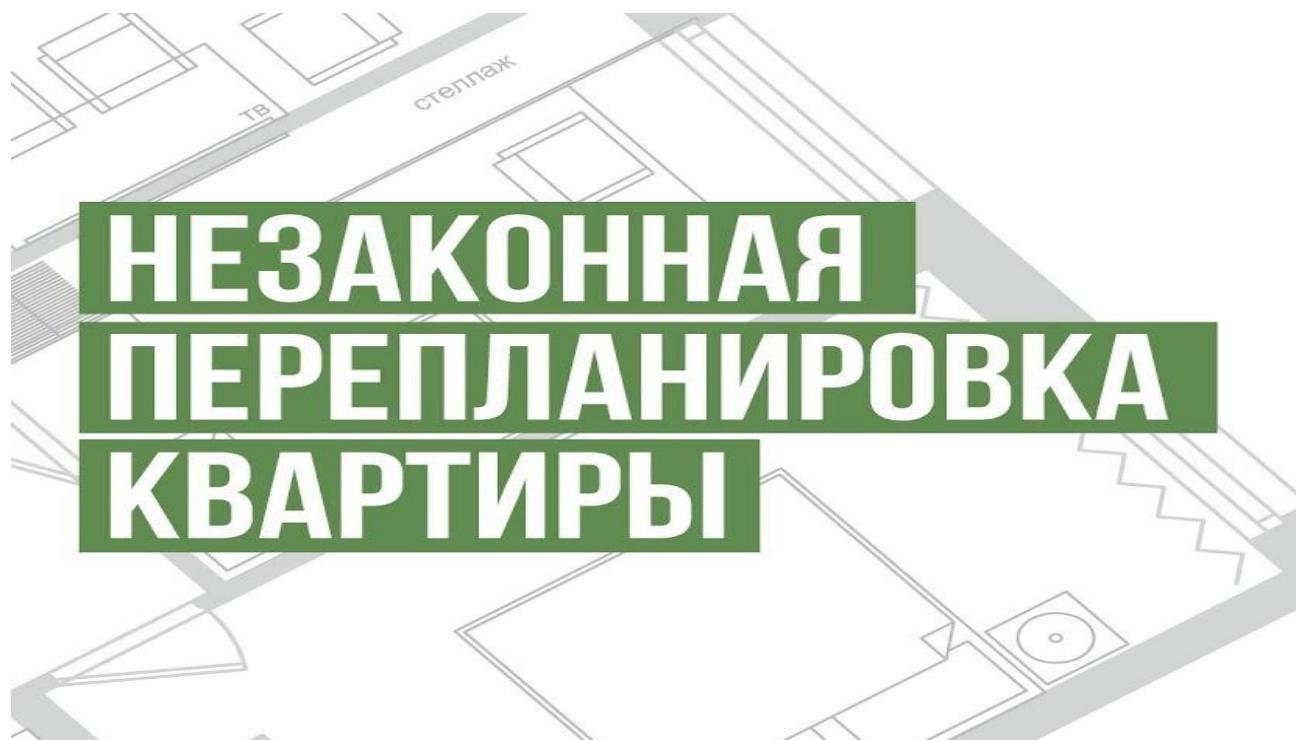
Официальным источником информации о недвижимом имуществе является Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)



Выписка ЕГРН содержит полный объем сведений о характеристиках объекта недвижимости, а также информацию о зарегистрированных правах на него. Получить официальную выписку из ЕГРН на квартиру можно через МФЦ, либо заказать данную услугу в любом клиентском центре ПИБ ГУП «ГУИОН».

Ответственность продавца

Ответственность продавца завершается в момент подписания договора купли-продажи и передачи денежных средств. Если до заключения сделки покупатель может требовать снижения цены или проведения работ по согласованию перепланировки с контролирующими органами, то после ее завершения, он такие права утрачивает.



РИСКИ ПОКУПАТЕЛЯ

- ❖ **После покупки помещения ответственность за его состояние и эксплуатацию переходит к покупателю.**
Если в результате комиссии, при перепродаже или случайно выяснится, что изменения, проведенные в помещении угрожают безопасности дома, повлияли на надежность несущих конструкций или привели к другим неприятным последствиям, то **обязательства по устранению обозначенных повреждений возлагаются на нынешнего собственника.** А необходимые затраты в этих случаях весьма ощутимы.
- ❖ **Самовольное переоборудование помещений** влечет за собой наложение административного штрафа в размере от 10 до 15 МРОТ а второе — от 20 до 25 МРОТ. **(ст. 7.21 КоАП РФ)**
Данную норму закона предполагается уточнить, закрепив в ней ответственность за самовольные переустройство и (или) перепланировку **любого помещения** в МКД и **распространив эту ответственность на юридических и должностных лиц.**
- ❖ Собственника или нанимателя, самовольно осуществившего переустройство и (или) перепланировку, обяжут привести помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленном органом, который осуществляет согласование **(ст. 29 ЖК РФ)**

РИСКИ ПОКУПАТЕЛЯ

В п. 5 ст. 29 ЖК РФ указано, что если помещение не будет приведено в прежнее состояние в определенный предписанием срок, то суд по иску органа, занимающегося согласованием перепланировок (переоборудования), может вынести решение:

в отношении собственника — о продаже помещения с публичных торгов с выплатой владельцу вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника обязанности по приведению помещения в прежнее состояние;

Статья 29 Жилищного кодекса РФ говорит о праве собственника (нанимателя) обратиться в суд с заявлением о сохранении в переустроенном (перепланированном) состоянии помещения, если это не нарушает прав и законных интересов граждан и не создает угрозы их жизни или здоровья.



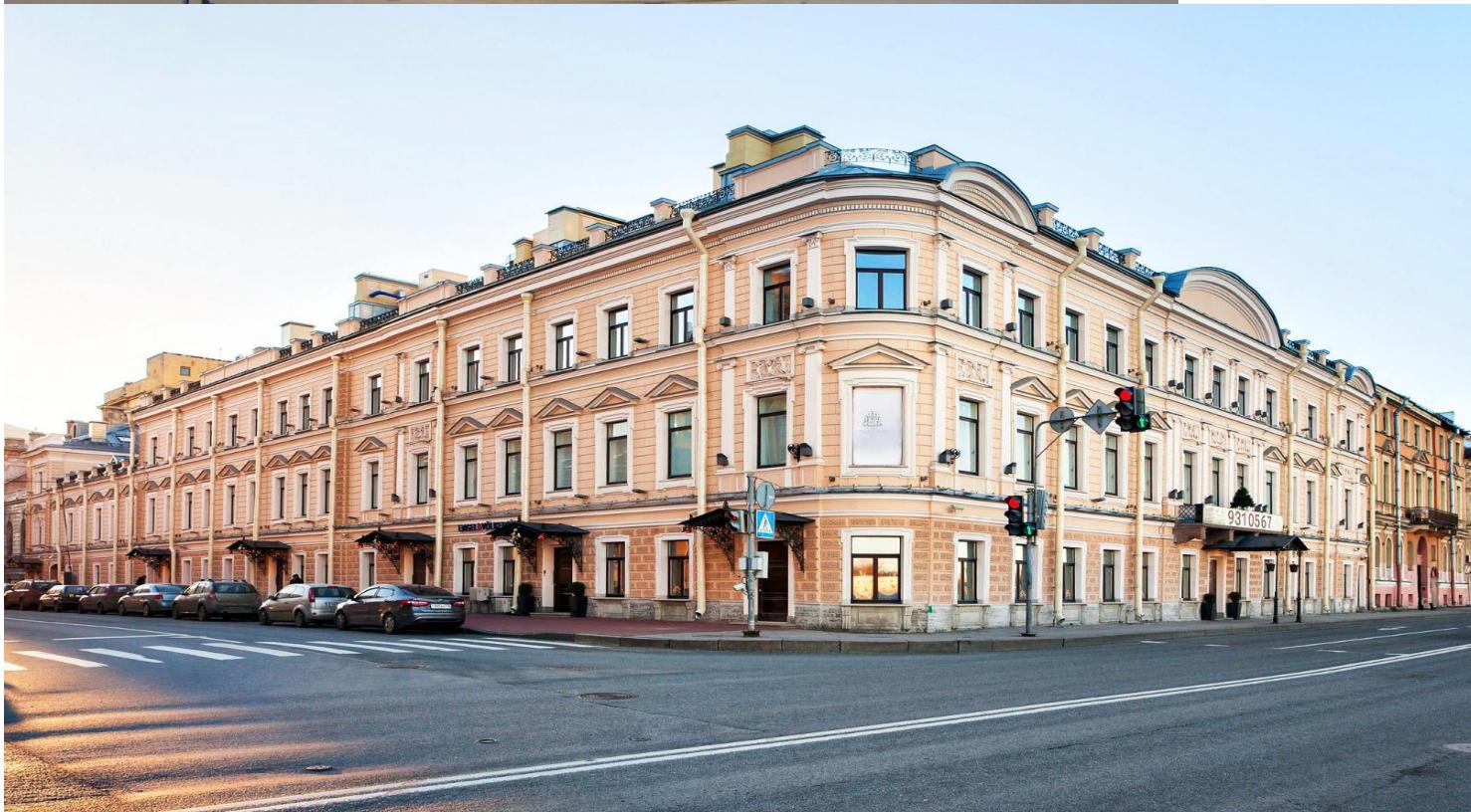
В 1927 года были созданы первые специальные бюро технической инвентаризации. (БТИ, ПИБ).

В этом году отрасли технической инвентаризации 92 года.





В настоящее время в архивах ГУП «ГУИОН» находится 98 тыс. инвентарных дел, в том числе на 24,5 тыс. многоквартирных домов. Ежегодно наши специалисты инвентаризируют более 500 тыс. квадратных метров зданий и сооружений.



Можно выделить несколько этапов массовой перепланировки в Санкт-Петербурге, которые были обусловлены веяниями конкретного исторического периода.

После 1917 года большие квартиры в дореволюционных домах переобустраивались в коммунальные. Хаотично производилась внутренняя перепланировка.



Помимо домов-памятников и домов в исторической застройке, в Санкт-Петербурге много жилья массового строительства советского периода.

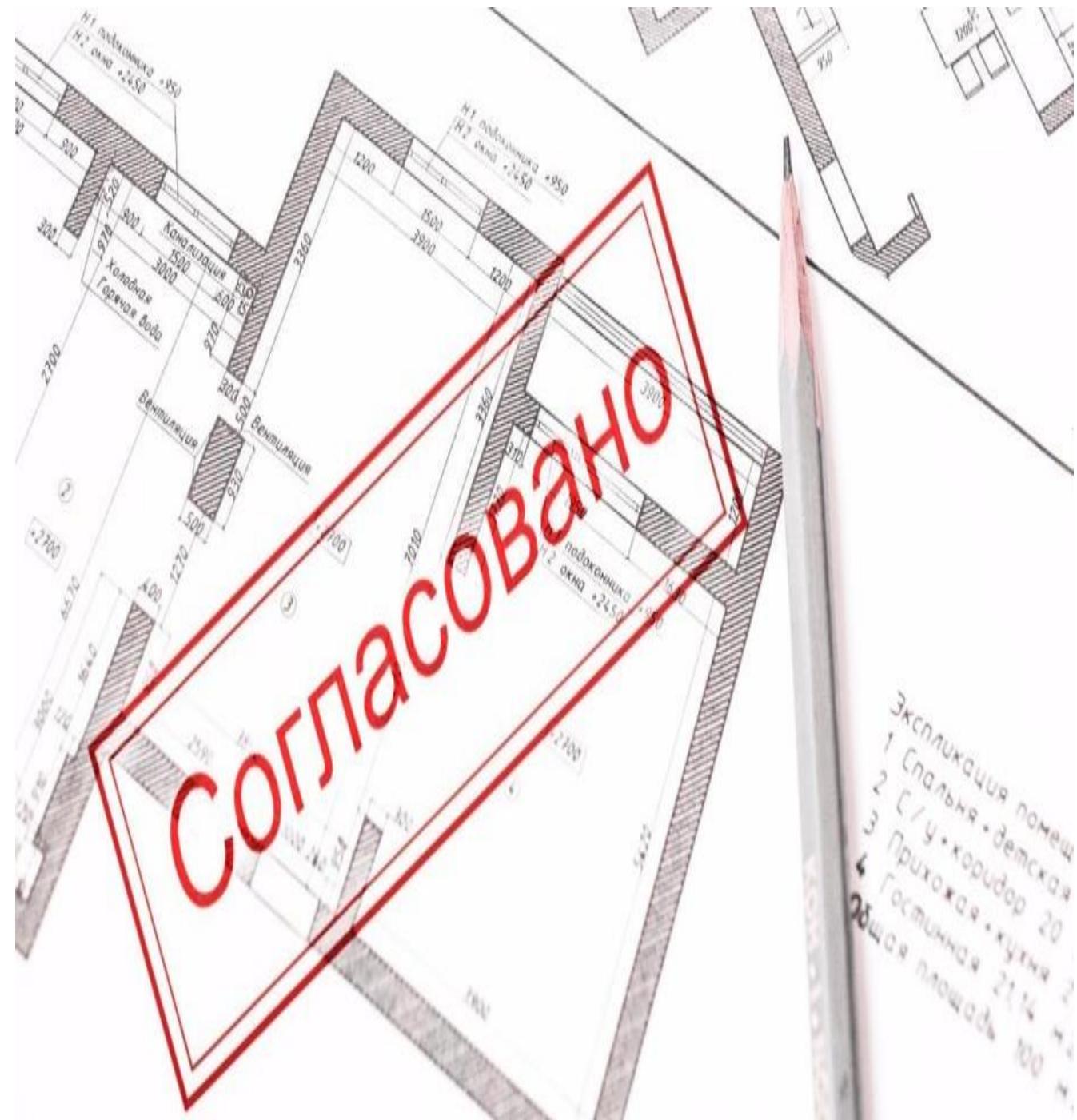
Например, так называемые «Сталинки», «Кировки», «Хрущевки», «Брежневки», последние отличаются неудачными планировками.

Переустройство

жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка

жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.



**Проектирование и
переустройство в
многоквартирном доме
(МКД)**

**в соответствии с
положениями Жилищного
кодекса РФ**

Разработка проекта



Согласование (МВК)



Перепланировка



Акт МВК



Изменения в техническую документацию и в
ЕГРН

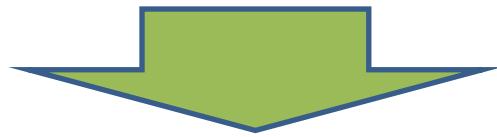
Особенность Санкт-Петербурга в том, что в нашем городе многие здания-это объекты культурного наследия и находятся под охраной Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП)

Исторический центр САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

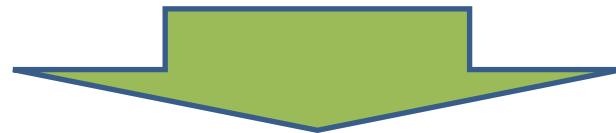
первый в России (и СССР) объект Всемирного наследия ЮНЕСКО включен в 1990 году. Объект «Исторический центр Санкт-Петербурга» стал одним из первых в практике ЮНЕСКО случаев предоставления статуса памятника огромному культурно-природному ландшафту, на территории которого ведётся активное хозяйствование и проживают сотни тысяч людей



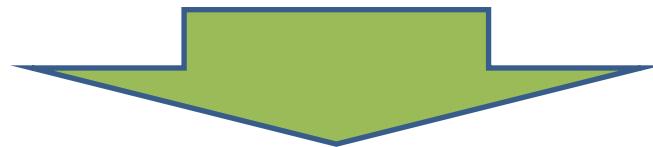
Проектирование и переустройство в помещениях, расположенных в зданиях, охраняемых КГИОП



Задание на проектирование (требования КГИОП)



Проектная организация должна иметь лицензию Министерства культуры РФ на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ



КГИОП

(рассмотрение проектной документации при наличии акта по результатам историко-культурной экспертизы, выполненной государственным экспертом)



Инженеры-проектировщики
ГУП «ГУИОН»
сталкиваются с
**нарушениями, вследствие
которых сохранить
перепланировку
оказывается невозможным.**
Выявленные нарушения
приводят к жалобам соседей,
штрафным санкциям,
**невозможности совершать
сделки с помещением.**

Рассмотрим наиболее распространенные ошибки при перепланировке:

- ❖ **Расширение слишком маленькой или слишком узкой кухни за счет прилегающей жилой комнаты.**
- ✓ Такой прием применим при условии, что ваша квартира расположена на *1-м этаже*, либо *если под комнатой* находится нежилое помещение. Кухня, при этом, оборудована электроплитой. В домах с газовым оборудованием (плита, водонагреватель-колонка) кухонное пространство необходимо будет отделить раздвижной перегородкой или дверью. *Во всех остальных случаях расширение кухни за счет жилой комнаты невозможно.*

❖ Категорически запрещается при перепланировке:

- Устройство санузла над комнатой или кухней нижерасположенной квартиры (нарушение Санитарных норм и СНиП)
- Присоединение лоджии, балкона к жилой комнате или кухне (изменение общедомового имущества, нарушение противопожарных правил, т.к. лоджии и балконы в квартирах, расположенных на 5-м и выше этажах являются аварийным, эвакуационными выходами)
- Вынесение на балкон радиаторов центрального отопления (снижение температуры носителя)
- Обустройство «теплого пола» за счет общедомовой системы отопления
- Сокращение сечения или перекрывание вентиляционных шахт (перекрываются действующие в/к, идущие снизу)
- Нарушение работоспособности основных несущих конструкций здания (стен, покрытий)
- Нарушение гидроизоляции и шумоизоляции ограждающих конструкций или снижение этих показателей

Виды работ, при выполнении которых обязательно требуется разработка проекта и согласование:

- Демонтаж и монтаж межкомнатных перегородок, встроенных шкафов
- Перенос, расширение, объединение санузлов и ванных комнат или перенос санитарного оборудования в прежних границах санузлов
- Изменение конфигурации внутриквартирных инженерных сетей
- Перенос газового оборудования
- Замена оконных заполнений в домах в исторической застройке центральных районов (согласование с КГИОП)
- Оборудование камина на последних этажах при наличии технических условий
- Объединение двух или нескольких квартир, комнат
- Остекление балконов, лоджий
- Размещение на фасадах домов наружных блоков кондиционеров, антенн, видеокамер и др. оборудования
- Устройство проемов, ниш в капитальных стенах
- Оборудование дополнительных оконных проемов и входов (здесь следует отметить, что кроме проекта, согласно ЖК РФ потребуется 100% согласие собственников других помещений в МКД)

Работы, которые к перепланировке не относятся и могут выполняться без согласований:

- косметический ремонт, замена покрытий стен, пола, потолков, замена межкомнатных дверей, оконных заполнений на аналогичные по цвету рам и рисунку расстекловки (в домах в спальных районах), перенос сантехнического оборудования, не меняя местоположения.

Для определения объема требуемых согласований и порядка выполнения работ необходимо обращаться к профессионалам.

Специалисты ГУП «ГУИОН», благодаря своей высокой квалификации, обладают знаниями, которые позволяют решать вопросы любой сложности.



ГУИОН

Работаем с 1927 года

кадастр
оценка
проектирование
землеустройство



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Спасибо за
внимание!

Центральный офис:
191014, Россия, Санкт-Петербург,
ул. Маяковского, д. 19/15, литера А
тел (812) 777-5-111, факс(812) 644-51-51
E-mail: info@guion.spb.ru



ГУИОН

кадастр
оценка
проектирование
землеустройство

Работаем с 1927 года