**Что такое переустройство и перепланировка квартиры?**

Определяющим **признаком перепланировки** или переустройства является необходимость внесения сведений о таких работах в паспорт жилого помещения.

На данный момент Жилищный кодекс РФ в редакции от 27.07.2010 так определяет понятие **переустройства** жилого помещения: "...1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения...". Следует учитывать, что не всякое изменение в оборудовании жилого помещения признается переустройством. Основным критерием, в соответствии с которым изменение оборудования жилого помещения может быть признано переустройством, является необходимость внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. Как правило, к работам по переустройству относятся: установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; перенос нагревательных, санитарно-технических и газовых приборов; устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат; прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств.

Под **перепланировкой** по смыслу закона следует понимать: "...изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт...". Перепланировка может включать: перенос и разборку перегородок; разукрупнение (т.е. уменьшение) и укрупнение многокомнатных квартир; расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений и т. д.

**Новый порядок перепланировки**

Для **Москвы** → 25.10.2011 г. на заседании правительства Москвы принято постановление «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах». Документ вступает в силу **1 декабря** 2011 года.

Перепланировка или переустройство могут быть согласованы (1) на основании **эскиза** (совершается от руки на поэтажном плане) либо (2) в соответствии с **проектом**. Второй вариант согласования предполагает заключение договора со специализированной проектной организацией на составление проекта, а также требует получение дополнительных положительных заключений (МЧС, СЭС, арх. надзор, авторы проекта дома и т. д.). Отнесение работ к определенному виду согласования (по эскизу или по проекту) предусмотрен действующими нормативами. Такой порядок определения состава проектной («эскиз — проект») документации применяется только в Москве.

Ремонтно-строительные работы, направленные на реализацию перепланировки и переустройства помещений квартиры, должны производиться в том числе с учетом положений, предусмотренных *Правилами технической эксплуатации жилищного фонда*, разделы 4 и 5 (утверждены Постановлением Госстроя России, 27.09.2003 г.;

В части определения порядка согласования и исполнения ремонтных работ по перепланировке квартиры на территории Москвы действует норматив "**Регламент** оформления и проведения переустройства и(или) перпланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах" (по состоянию на 08.12.2010 в редакции постановлений Правительства Москвы от 28.07.09 № 701-ПП, от 27.07.10 № 593-ПП и от 02.11.10 992-ПП).

**Что можно согласовать** — [постановление](http://www.attractif.ru/doku/moskva-pereplanirovka-pp-73.pdf) Правительства Москвы от 08.02.2005 № 73-ПП (там же: перепланировка по эскизу или на основании проекта).

**Какие ограничения на переустройство и перепланировку**предусмотрены в настоящее время — см. Приложение 2 к постановлению Правительства Москвы от 08.02.2005 № 73.

**Отделочные работы** не являются перепланировкой и переустройством и тогда, когда следуют за последними. Срок производства отделочных работ не включается в продолжительность мероприятий по переустройству и перепланировке. Также данные работы не подпадают под ограничения, предусмотренные в отношение порядка проведения работ по перепланировке во времени. Отделка помещений квартиры может производится не только с понедельника по субботу, но и в воскресные и праздничные нерабочие дни в период с 7.00 до 23.00, т. е. в дневное время. При этом необходимо соблюдать максимально допустимые уровни шума, установленные санитарными нормами.

Общая продолжительность работ по переустройству ~~не должна превышать четырех месяцев~~ — данное положение не применяется в силу принятия нового регламента. С 01.12.2011 г. разрешение на ведение работ по переустройству и перепланировке выдается сроком на один год с возможностью продления.

**Типичные случаи перепланировки**

Ниже мы приводим некоторые типичные случаи, связанные с проведением работ по переустройству и перепланировки. Данный список открытый. Мы будем пополнять его с течением времени.

1. Перенос проема в несущей стене — в ряде случаев может быть согласован.
2. Допускается увеличивать площадь сан. узла за счет площади коридора
3. Балконный порожек — категорически запрещается срезать.
4. Установка **спутниковой антенны** на фасаде дома в Москве отнесена к перепланировке, требующей согласования на основании проекта.

**Можно ли узаконить перепланировку**

**Как узаконить перепланировку?** Для согласования самовольной перепланировки необходимо представить сведения о том, что результаты такой перепланировки или переустройства **не нарушают** права и законные интересы граждан, а также **не создают угрозу** их **жизни и здоровью** (см. постановление Правительства Москвы от 08.02.2005 № 73-П, п. 2). При этом указанный документ предписывает Мосжилинспекции произвести согласование самовольной перепланировки при условии соблюдения названного выше условия (следует из смысла нормы и ее грамматической конструкции). Для этого следует представить составленные уполномоченными проектными организациями исполнительную документацию и технические заключения, указывающие на безопасность и допустимость произведенных работ.