

Пошаговая инструкция

КАК САМОСТОЯТЕЛЬНО СОГЛАСОВАТЬ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ КВАРТИРЫ

ОБЩАЯ СХЕМА СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

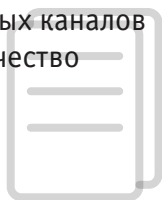


ШАГ 1. РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Срок: 1-2 месяца

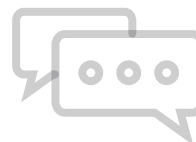
Необходимые документы :

- Технический паспорт на квартиру
- Актуальная выписка из ЕГРН (свидетельство о собственности / правоустанавливающие документы)
- поэтажные планы этажа выше и этажа ниже квартиры
- Акт обследования вентиляционных каналов
- Технические условия на электричество и воду (по требованию)



Согласования:

- отсутствуют



Возможные сложности:

- Если проектная организация только делает, но не согласовывает проекты, есть риск, что проект не пройдет согласование
- Далеко не каждую перепланировку можно согласовать. В таких ситуациях проектная организация может предложить альтернативный вариант перепланировки
- В разных комиссиях требования к объему и оформлению проекта могут отличаться
- Некоторые организации берут отдельную плату за печать дополнительных копий проекта перепланировки

Последовательность действий:

- Сбор необходимых документов
- Составление технического задания для проектной организации с описанием концепции перепланировки
- Поиск и переговоры с проектной организацией
- Разработка проектной документации (разделы ПЗ, АР, ЭО, ВК, ОВ, КМ, проект изменения фасада здания)

ВАЖНО!

- На стоимость проекта перепланировки будет влиять площадь квартиры и сложность перепланировки
- Проектная организация должна быть членом СРО (саморегулируемой организации) и иметь необходимые допуски к осуществлению проектных работ
- Обязательные разделы проекта перепланировки: ПЗ, АР, ВК

Советы и рекомендации:

- Выбирайте проектную организацию, которая специализируется на проектах перепланировки квартир
- Проверьте, есть ли у компании собственный проектный отдел, или она привлекает к проектным работам субподрядчиков и фрилансеров
- Уточните, дает ли организация гарантию того, что проект перепланировки можно согласовать

Результат: Оформленный в соответствии с требованиями проект перепланировки квартиры

ШАГ 2. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Срок: от 45 дней

Необходимые документы :

- Оформленный в соответствии со всеми требованиями и нормами проект перепланировки
- Правоустанавливающие документы на квартиру



Согласования:

Возможные предварительные согласования

- Пожарная инспекция (ОГПН)
- Банк (если квартира куплена в ипотеку)
- Государственный орган, отвечающий за охрану памятников архитектуры (если дом имеет статус памятника)
- Орган власти, отвечающий за архитектуру (если меняется внешний вид здания)
- Негосударственная экспертиза (если перепланировка затрагивает несущие конструкции)
- Управляющая компания / ТСЖ
- Межведомственная комиссия



Последовательность действий:

- Предоставление проекта перепланировки в надзорные органы и инстанции для получения предварительных согласований
- Подача проекта перепланировки в Межведомственную комиссию
- Исправление замечаний Межведомственной комиссии (при наличии)
- Получение решения Межведомственной комиссии о согласовании проекта перепланировки

Возможные сложности:

- Межведомственная комиссия по истечении 45 дней может вернуть проект с замечаниями.
- После устранения замечаний проект перепланировки нужно повторно подать в комиссию, которая будет рассматривать его до 45 дней
- Каждая комиссия может по-разному относиться к тем или иным видам перепланировки.
- Что можно согласовать в одном районе, необязательно будет согласовано в другом
- Ожидание приема в очередях
- Увеличение сроков согласования проекта

Советы и рекомендации:

- Перед подачей проекта узнайте, можно ли в принципе согласовать вашу перепланировку
- Заранее ознакомьтесь с законодательством и местными нормативными актами (Жилищный кодекс РФ, КоАП, СНиПы)

ВАЖНО!

- Регламентом предусмотрен срок рассмотрения Межведомственной комиссией проекта перепланировки - 45 дней
- Комиссия может возвращать проект на доработку неограниченное количество раз до полного устранения замечаний. И каждый раз рассматривать проект в течение 45 дней

Результат: Решение Межведомственной комиссии о согласовании проекта перепланировки квартиры или отказ

ШАГ 3. ПЕРЕОБМЕР КВАРТИРЫ ПОСЛЕ РЕМОНТА

Срок: от 5 дней

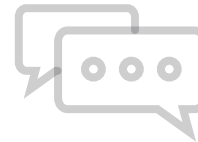
Необходимые документы :

- Согласованный проект перепланировки
- Решение Межведомственной комиссии о согласовании проекта перепланировки
- Выписка из ЕГРН
- Декларация об объекте недвижимости



Согласования:

- отсутствуют



Последовательность действий:

- Поиск кадастрового инженера или компании, оказывающей кадастровые услуги
- Выезд инженера на объект и переобмер квартиры после ремонта
- Составление инженером технического плана квартиры

ВАЖНО!

- По закону, переобмер квартиры может выполняться только кадастровым инженером
- Статус кадастрового инженера подтверждается аттестатом кадастрового инженера
- Если ремонт не полностью соответствует проекту перепланировки, у вас могут возникнуть сложности на этапе ввода квартиры в эксплуатацию

Результат: Технический план кадастрового инженера

Возможные сложности:

- Ошибки в составлении и оформлении технического плана кадастровым инженером
- Сложности во взаимодействии с кадастровым инженером (самодурство, необоснованная принципиальность и т.п.)

Советы и рекомендации:

- Помните, что фактически выполненный ремонт должен соответствовать согласованному проекту перепланировки квартиры
- Проверьте наличие у кадастрового инженера соответствующего аттестата и членства в СРО
- Найдите кадастрового инженера, который специализируется на изготовлении технических планов на квартиры

ШАГ 4. ВВОД КВАРТИРЫ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Срок: от 45 дней

Необходимые документы :

- Технический план квартиры
- Договор на строительные работы
- Договор на технический надзор
- Акты на проведение скрытых работ
- Документы, подтверждающие членство строительной компании в СРО строителей
- Справка о вывозе строительного мусора

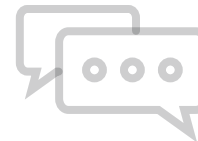


Согласования:

Возможные предварительные согласования

- Пожарная инспекция (ОГПН)
- Государственный орган, отвечающий за охрану памятников архитектуры (если дом имеет статус памятника)
- Орган власти, отвечающий за архитектуру (если меняется внешний вид здания)
- Управляющая компания / ТСЖ

Межведомственная комиссия



Возможные сложности:

- Комиссия может отказать вводить квартиру в эксплуатацию после ремонта, если фактическая перепланировка не соответствует согласованному проекту
- Квартиру не введут в эксплуатацию, если отсутствует договор со строительной компанией на проведение ремонта
- Значительные затраты личного времени на согласование даты и показ квартиры Межведомственной комиссии

Последовательность действий:

- Получение предварительных согласований
- Подача в Межведомственную комиссию пакета документов
- Выход Межведомственной комиссии на квартиру
- Устранение замечаний - изменить или переделать ремонт (при наличии замечаний)
- Получение акта ввода квартиры в эксплуатацию

ВАЖНО!

- Согласно установленной процедуре, комиссия должна выйти на объект для проверки соответствия реальной перепланировки согласованному проекту

Советы и рекомендации:

- Выполняйте ремонт в строгом соответствии с согласованным проектом

Результат: Акт ввода квартиры в эксплуатацию

ШАГ 5. РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Срок: от 14 дней

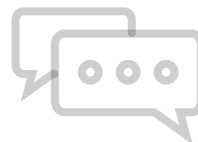
Необходимые документы :

- Технический план квартиры для Росреестра в электронном виде (на электронном носителе)



Согласования:

- отсутствуют



Последовательность действий:

- Предоставление кадастровому инженеру акта ввода квартиры в эксплуатацию
- Корректировка технического плана кадастровым инженером
- Подача пакета документов в МФЦ
- Получение выписки из ЕГРН с узаконенной перепланировкой

ВАЖНО!

- Сроки регистрации перепланировки могут существенно увеличиваться
- Росреестр может предъявлять дополнительные требования к пакету документов, если квартира куплена в ипотеку

Результат: Выписка из ЕГРН (внесение изменений в сведения ЕГРН)

Возможные сложности:

- Большие очереди в МФЦ
- Приостановка регистрации на срок до 2х месяцев и отказ Росреестра
- Необходимость повторно оформлять технический план в случае приостановки или отказа
- Необходимость предоставления в Росреестр дополнительных документов

Советы и рекомендации:

