

Переустройство и перепланировка жилого помещения

Вопросы переустройства и перепланировки жилых помещений регламентируются Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Под переустройством жилого помещения понимается установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

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

Переустройство и перепланировка жилого помещения проводятся по согласованию с органом местного самоуправления (ч. 1 ст. 26 ЖК РФ).

Перечень документов, подлежащих представлению для рассмотрения вопроса о согласовании переустройства и перепланировки определен ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

К таким документам относятся:

- 1) заявление;
- 2) правоустанавливающие документы на жилое помещение;
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки;
- 4) технический паспорт жилого помещения;
- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);
- 6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

При этом законодателем закреплено, что заявитель вправе не представлять технический паспорт жилого помещения, заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры, а также в случае, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним – правоустанавливающие документы.

Если указанные документы не были представлены заявителем по собственной инициативе, орган местного самоуправления запрашивает их самостоятельно.

В силу ч. 4 ст. 26 ЖК РФ решение о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и перепланировки принимается не позднее чем через сорок пять дней со дня представления документов.

Решение о согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения является основанием проведения соответственно переустройства или перепланировки такого помещения.

Основания отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения определены статьей 27 ЖК РФ. К таким основаниям отнесены: непредставление документов или их отсутствие, представление документов в ненадлежащий орган, несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Перечень оснований является исчерпывающим. Решение об отказе в согласовании выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке (ч. 3 ст. 27 ЖК РФ).

Заместитель прокурора Петушинского района Бобков С.А.