

**ПЕРЕПЛАНИРОВКА
ПЕРЕУСТРОЙСТВО
РЕКОНСТРУКЦИЯ**

НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

- ❑ **Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 № 384 «О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, а также реконструкции жилых домов»;**
- ❑ Перечень административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан утв. Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200;
- ❑ Гражданский кодекс Республики Беларусь;
- ❑ Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним";
- ❑ Закон Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-З "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь";
- ❑ Закон Республики Беларусь от 28.10.2008 № 433-З "Об основах административных процедур";
- ❑ Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь № 11 "Об утверждении Инструкции о порядке проведения технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий";



ПЕРЕПЛАНИРОВКОЙ СЧИТАЕТСЯ ИЗМЕНЕНИЕ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ЖИЛОГО И (ИЛИ) НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЙ В ПРОЦЕССЕ ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

- изменения в несущих конструкциях;
- изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
- изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
- устройство, увеличение проемов в ненесущих стенах и перегородках.



ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА ПЕРЕПЛАНИРОВКУ

- Разработка **плана-схемы** (было - стало) и согласование плана-схемы:
 - - с Управлением архитектуры и строительства администрации района.
 - - с Товариществом собственников либо с ЖЭС (в зависимости от эксплуатирующей организации).
- Получение **согласия прописанных** совершеннолетних (личное присутствие при подаче документов с паспортом либо удостоверенное нотариусом).
- Копия лицевого счета (ЖСК, ЖЭС, РСЦ, ТС).
- Если квартира построена за кредитные средства, то получаем **согласие банка на перепланировку** (в банке получаем письмо - банк не возражает против проведения перепланировки при условии согласования ее в установленном порядке).
- **Правоустанавливающие документы** (свидетельство о госрегистрации или выписка) и технический паспорт
- **Платежный документ** – 0,5 б.в.
- Личный паспорт заявителя, доверенность (в случае представления интересов собственника)
- Подача всех перечисленных документов с заявлением в Администрацию района.
- Срок рассмотрения – до 1 месяца
- **Акт осмотра** (комиссионное обследование квартиры в проектом состоянии на предмет соответствия техническому паспорту)
- Итог: **РЕШЕНИЕ, разрешающее осуществление работ по перепланировке и (или) переустройству жилого помещения согласно план-схеме:**
 - - без разработки проекта
 - - с разработкой проекта



НЕ НУЖЕН ПРОЕКТ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ, НО НЕОБХОДИМО РАЗРЕШЕНИЕ (СОГЛАСОВАНИЕ) АДМИНИСТРАЦИИ ИСПОЛКОМА РАЙОНА

- При изменении площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок (несущие стены не включены). При этом габариты санузлов не меняются;
- При устройстве, увеличении проемов в ненесущих стенах и перегородках.



ПРОЕКТ НУЖЕН

- Вмешательство в несущие конструкции (стены);
- Увеличение нагрузки на перекрытия (монтаж дополнительных перегородок, увеличение веса конструкции пола);
- Изменение габаритов санузлов (необходимость устройства дополнительной гидроизоляции);
- Замена и (или) перенос радиаторов отопления;
- Слияние или раздел квартир;
- Замена газовой плиты на электрическую;
- Смена функционального назначения помещения (перенос помещения кухни в жилую комнату и наоборот);
- Устройство паро-, тепло- и звукоизоляции.



ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

- Подписание обязательств заказчиком (согласно списка, указанного в решении Администрации района):
 - договор на ПИР (разделы АР, ОВ, ВК, ЭЛ и т.д.)
 - договор на технический надзор (важно наличие аттестации ТН).
 - договор подряда на выполнение вида работ (важно наличие аттестации).
 - сбор необходимой технической документации (аттестации специалистов, техусловия и др.)
- СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТА (при затрагивании несущих конструкций – прохождение ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ).
- Выполнение строительно-монтажных работ
- Подписание Актов обследования скрытых работ представителями:
 - а) Подрядная организация
 - б) Технический надзор
 - в) Проектная организация



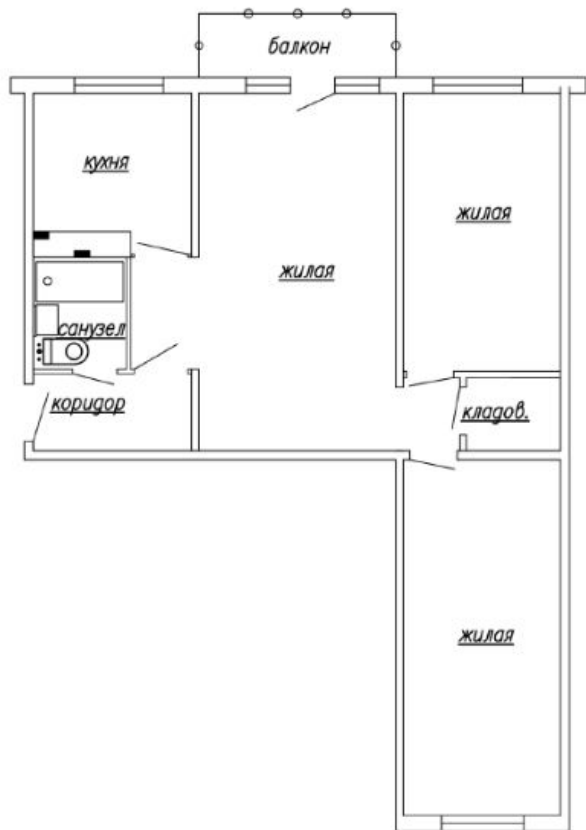
ПРИЕМКА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

- Подача Заявления в РУП "Минское городское агентство по гос. регистрации и земельному кадастру» - получение Ведомости технических характеристик (срок 1 р/д, 3 р/д, 5 р/д, 14 р/д)
- Подача Заявления в Администрацию района о приемке и назначении комиссии (срок процедуры – до 1 мес)
- Подписание Акта ввода в эксплуатацию помещения после перепланировки:
 - а) Подрядная организация
 - б) Технический надзор
 - в) Проектная организация
 - г) Центр гигиены и эпидемиологии
 - е) Отдел архитектуры Администрации района
 - ж) ТС, ЖЭС, ЖСК
 - з) Представитель Администрации района (председатель Комиссии)
- Получение Решения администрации района об утверждении Акта ввода в эксплуатацию квартиры после перепланировки (в течение 10 дней после заседания).
- Подача Заявления в РУП "Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру" на регистрацию и изготовление технического паспорта -получение **технического паспорта и свидетельства о государственной регистрации** (срок 1 р/д, 3 р/д, 5 р/д, 14 р/д)

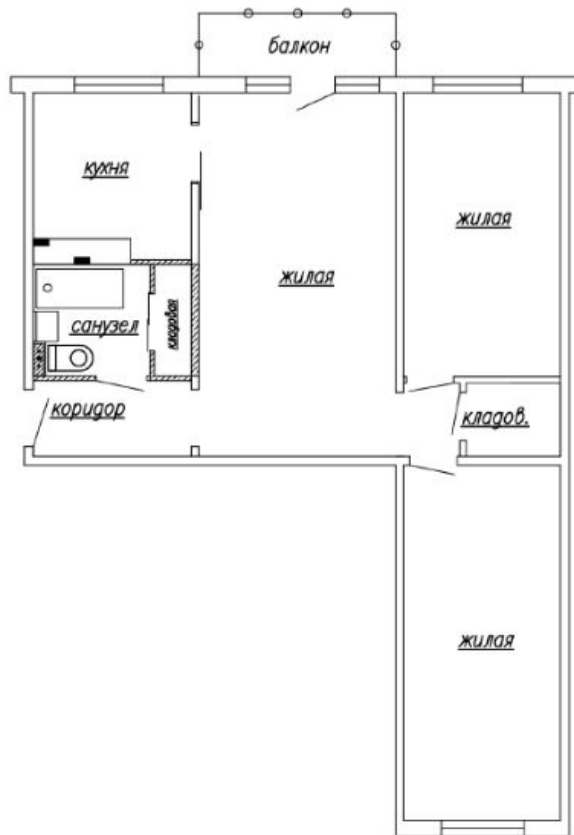


Популярные перепланировки в панельных домах

ДО ПЕРЕПЛАНИРОВКИ



ПОСЛЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ



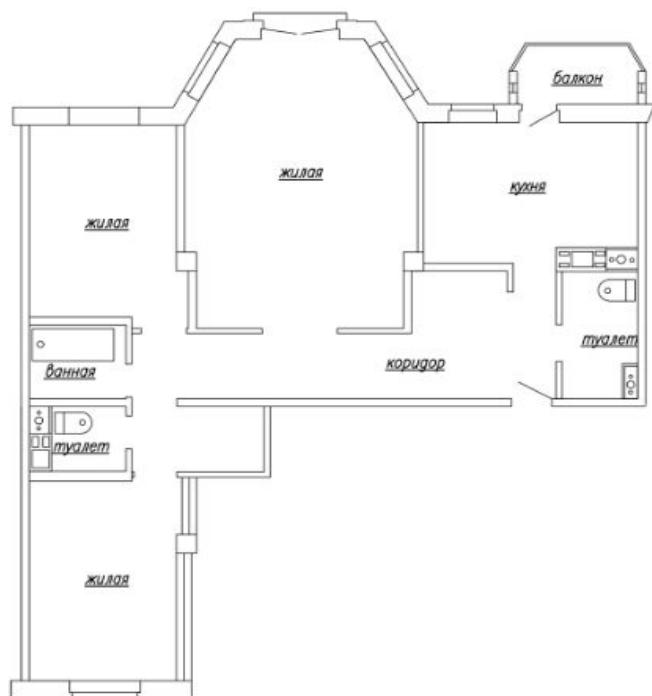
ДО ПЕРЕПЛАНИРОВКИ



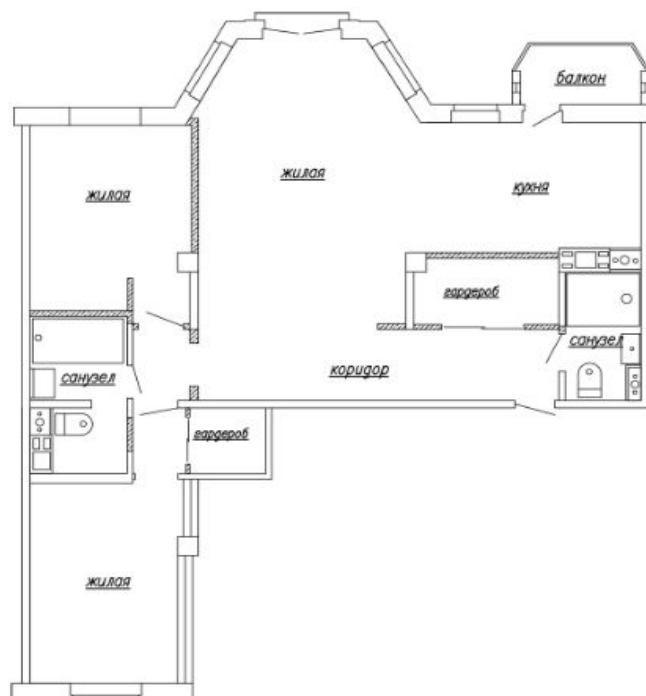
ПОСЛЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ



ДО ПЕРЕПЛАНИРОВКИ



ПОСЛЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ



ПЕРЕУСТРОЙСТВО — ИЗМЕНЕНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ (ДЕМОНТАЖ, УСТАНОВКА, ЗАМЕНА ИЛИ ПЕРЕНОС ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, ЭЛЕКТРИЧЕСКОГО, САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ИЛИ ИНОГО ОБОРУДОВАНИЯ) В ЖИЛОМ И (ИЛИ) НЕЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИЯХ И (ИЛИ) КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ В ПРОЦЕССЕ ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ:

- замена или перенос систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления;
- устройство гидроизоляции, пароизоляции, теплоизоляции и звукоизоляции.



СОГЛАСОВАНИЕ САМОВОЛЬНОЙ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

▣ *Этапы утверждения самовольной перепланировки:*

- ▣ *1. обследование и изготовление ведомости технических характеристик*
- ▣ *2. составление технического заключения (проектная организация имеющая соответствующий аттестат).*

Тех.заключение подтверждает, что изменения в Вашей квартире являются законными и не нарушают строительных норм. Если при перепланировке затронуты несущие стены, дополнительно делается расчет несущих конструкций (но это при условии, что во время ремонта было проведено усиление стен). Если усиление не выполнялось, то такую самоволку Вам не утвердят, а заставят привести все в первоначальное состояние.
- ▣ *3. оплата штрафа*

Размер штрафа за самовольную перепланировку будет зависеть от того, какие изменения выполнены и варьируются от 0,5 б.в. до 50 б.в.
- ▣ *получение разрешения на утверждение самовольной перепланировки*
- ▣ *4. подача в Администрацию района пакета документов и согласований:*
 - ▣ - правоустанавливающие документы и техпаспорт
 - ▣ - техническое заключение, согласованное архитектором и эксплуатирующей организацией
 - ▣ - ведомость технических характеристик, согласованное архитектором и эксплуатирующей организацией
 - ▣ - постановление о привлечение к административной ответственности (ТС, ЖЭС, ЖЭУ, администрация района, суд)
 - ▣ - оплата штрафа
 - ▣ - оплата административной процедуры (0,5 б.в.)
 - ▣ - согласие заинтересованных лиц
 - ▣ - копия лицевого счета
- ▣ *5. подписание акта осмотра самовольной перепланировки (комиссионное обследование)*
- ▣ *6. получение решения Администрации района, утверждающего самовольную перепланировку*
- ▣ *7. заказ нового тех. паспорта и свидетельства о гос. регистрации*
- ▣ *Срок согласования самовольной перепланировки - около 1 месяца.*

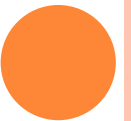


ЗАПРЕЩАЮТСЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ)

ПЕРЕПЛАНИРОВКА:

- С нарушением строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований, законодательства о культуре, архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;
- Приводящие к снижению несущей способности грунтов оснований фундаментов, конструкций фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий, опор, кровель, а также нарушению гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции, био- и огнестойкости несущих и ограждающих конструкций;
- Влекущие за собой нарушение режима работы систем дымо- и газоудаления, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений;
- Вентиляционных шахт и каналов;
- Балконов и лоджий в отапливаемые помещения;
- Связанные с устройством жилых помещений без естественного освещения, а также с установкой перегородок, попадающих в оконные проемы;
- Связанные с установкой дополнительного оборудования центрального отопления, горячего водоснабжения и электротехнического оборудования, если это повлечет превышение проектных расчетных инженерных нагрузок на одно помещение;
- С изменением архитектурного и цветового решения фасада жилого дома;
- Ведущие к снижению эксплуатационной пригодности конструкций жилого дома;
- если жилой дом в установленном порядке признан не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и не подлежит восстановлению.







ПОСЛЕДСТВИЯ НЕЗАКОННОЙ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

- Административная ответственность
- Предписание о приведении в прежнее состояние
- Гражданская ответственность
- Снятие здания многоквартирного жилого дома с гарантийного срока
- Утрата права возмещения страхового вознаграждения в случае страхового случая
- Отказ в удостоверении, государственной регистрации договоров отчуждения (купли-продажи, дарения, залога и др)
- Штрафные санкции по договорам ипотеки, лизинга



ВЗРЫВ ГАЗА В СВЯЗИ ПЕРЕНОСОМ ГАЗОВОЙ ПЛИТЫ



Перепланировка в минской квартире обернулась обрушением потолка



65 716

291

25 октября 2019 в 10:51

Источник: [Елена Парукова, «Минск-Новости»](#). Фото: «Минск-Новости»



□ Спасибо за внимание!

