

ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ



Выполнила:
Студентка группы П-41
Радькова Н.О.
Проверила:
Карваева Е.М.

Регламентация переустройства и перепланировки в Республике Беларусь:

- **ЖК РБ** (статьи главы 4 НАЗНАЧЕНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ);
- **Положение об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки**, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2013 г. № 384 «О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории» (с посл. изм. от 9 марта 2015 года).

Порядок и условия переустройства и перепланировки жилых помещений претерпели значительные изменения с принятием постановления Совета Министров Республики Беларусь от 09.03.2015 № 180.

Концептуальные изменения:

- перечень работ, относящихся к переустройству и перепланировке, сократился на два пункта, из него исключены перенос полотенцесушителя, и изменение конструкции пола;
- Перечни работ, для проведения которых требуется согласование с проектом и без него, также значительно сократились;
- разработчику проектной документации или инициатору необходимо согласовывать проект со структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, чего раньше не было;
- Изменен порядок получения согласования самовольных переустройства и (или) перепланировки;
- Указано, что Министерству жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь предоставлено право разъяснять вопросы, связанные с применением Постановления №384 (с изм.).

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Согласно Положению об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки:

- **перепланировка** – изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ;
- **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;
- **самовольные переустройство и (или) перепланировка** – переустройство и (или) перепланировка, произведенные без согласования (разрешения) с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом.

К работам по переустройству и (или) перепланировке относятся:

- замена или перенос систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления;
- устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;
- 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.

! Иные работы не являются работами по переустройству и (или) перепланировке.

Запрещаются переустройство и (или) перепланировка:

- с нарушением строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований, законодательства об охране историко-культурного наследия, 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.

Переустройство и (или) перепланировка производятся после получения согласования (разрешения) районного, городского исполнительного комитета, местной администрации района в городе по месту нахождения жилого и (или) нежилого помещений.

Согласование
местного
исполнительного и
распорядительного
органа

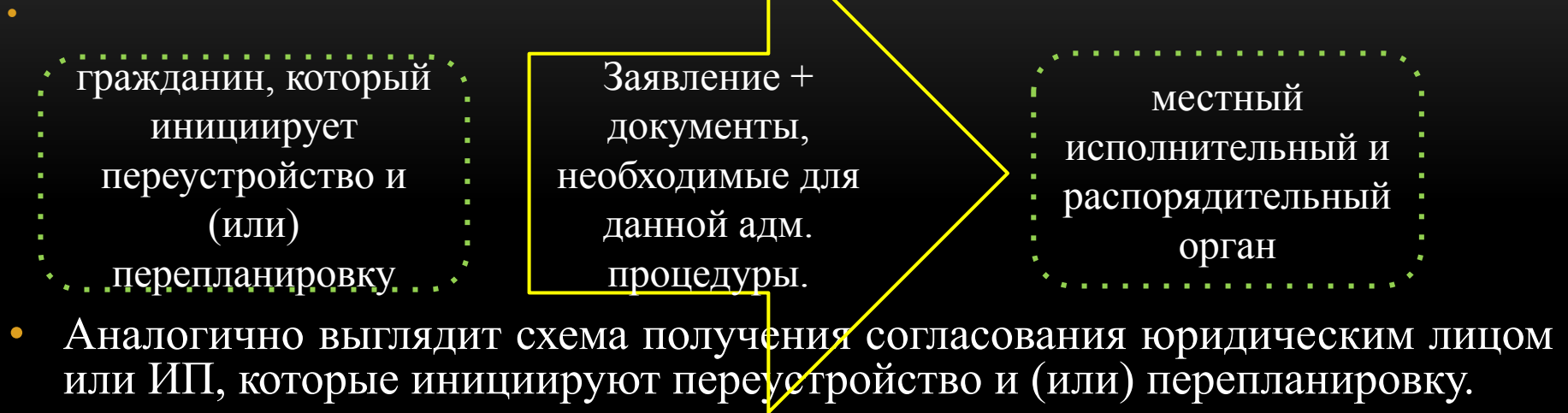
разработка
проектной
документации

- замена или перенос систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления;
- устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;
- изменения в несущих конструкциях

Согласование
местного
исполнительного и
распорядительного
органа

- изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире, а также 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.

ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ СОГЛАСОВАНИЯ НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКУ.



При рассмотрении местным исполнительным и распорядительным органом **заявления** инициатор в согласованное с ним время обязан предоставить доступ в помещения представителям организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и местного исполнительного и распорядительного органа.

По результатам осмотра жилого и (или) нежилого помещений составляется **акт технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений**, который составляется в произвольной форме, подписывается инициатором и уполномоченным должностным лицом организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа.

На основании **документов**, представленных инициатором, и **актов технического осмотра** жилого и (или) нежилого помещений местный исполнительный и распорядительный орган **не позднее 1 месяца** со дня подачи заявления принимает решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки либо об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки с указанием мотива отказа и сообщает об этом инициатору.

Основаниями для отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки являются:

- представление инициатором документов, в которых содержатся недостоверные сведения;
- запрещение переустройства и (или) перепланировки в соответствии с Положением;
- возникновение угрозы обрушения конструкций жилого и (или) нежилого помещений в результате их переустройства и (или) перепланировки.

Для выполнения переустройства и (или) перепланировки, требующих разработки проекта, инициатор после получения *согласования местного исполнительного и распорядительного органа заключает договор подряда на выполнение проектных работ с разработчиком проектной документации.

Разработчик проектной документации или инициатор согласовывает *проект со структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы.

Завершение работ по переустройству и (или) перепланировке подтверждается *актом приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещений.

Акт приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещений подписывается всеми членами приемочной комиссии.

САМОВОЛЬНЫЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКА.

Самовольные переустройство и (или) перепланировка **запрещены**.

Гражданин, юр. лицо или ИП, осуществившие самовольные переустройство и (или) перепланировку, обязаны получить согласование местного исполнительного и распорядительного органа таких переустройства и (или) перепланировки. Оно выдается в случае, если переустройство и (или) перепланировка **не** влияют на безопасность эксплуатируемого здания и выполнены в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, что подтверждается техническим заключением.

В случае отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании самовольных переустройства и (или) перепланировки жилое и (или) нежилое помещения в срок, установленный местным исполнительным и распорядительным органом, приводятся в прежнее состояние лицом, осуществившим самовольные переустройство и (или) перепланировку, или за его счет по решению местного исполнительного и распорядительного органа.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!