О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

П.Н.ФИЛИПОВИЧ,

руководитель группы юридического

управления ЗАО "Атлант"

Материал подготовлен с использованием

правовых актов по состоянию

на 7 декабря 2010 г.

В соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь (далее - ЖК) (ст. 64 и 118) переустройство и перепланировка жилых помещений могут производиться в целях повышения благоустройства жилого помещения граждан. При этом переустройство и перепланировка жилых помещений в многоквартирных жилых домах допускается с разрешения местных исполнительных и распорядительных органов.

Вопросы переустройства и перепланировки регулируются Положением о порядке переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2006 N 1805 "Об утверждении Положения о порядке переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах и Положения о порядке реконструкции одноквартирных, блокированных жилых домов и нежилых построек на придомовой территории" (далее - Положение о перепланировке). Следует отметить, что в Положение о перепланировке шесть раз вносились изменения и дополнения, последние - в октябре 2010 г. Последние изменения и дополнения в Положение о перепланировке вступили в силу 28 ноября 2010 г. Многочисленные изменения за такой короткий период времени говорят об актуальности данного документа для наших граждан.

Положением о перепланировке определены понятия переустройства и перепланировки жилого помещения. Так, под переустройством понимается изменение существующих инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) в жилом помещении и конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ; под перепланировкой - изменение его существующего планировочного решения в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

Лицо, которое вправе поднимать вопрос о перепланировке и переустройстве, названо в Положении о перепланировке инициатором. Инициатор - это физическое или юридическое лицо (собственник, наниматель жилого помещения, член организации граждан-застройщиков) или уполномоченное им лицо, по инициативе которого осуществляется переустройство и перепланировка жилого помещения.

Необходимо помнить о сложности работ по переустройству и перепланировке, а также последствиях их выполнения. В переустроенной квартире может измениться устойчивость несущих конструкций, тяга вентиляционных каналов и шахт и т.п. Все это может повлечь крайне неблагоприятные последствия для всех проживающих в доме жильцов. Работы должны производиться специализированной организацией, имеющей на то соответствующее разрешение (лицензию). Именно поэтому государство строго контролирует данную сферу.

Работы по переустройству и перепланировке можно разделить на несколько групп.

Так, к первой группе можно отнести работы, на которые не требуется получать разрешение местного исполнительного и распорядительного органа, разрабатывать проектную документацию. К таким работам относятся:

- установка (замена) межкомнатных дверей в пределах существующего дверного проема;

- устройство подвесных (натяжных) потолков;

- устройство и демонтаж стационарных шкафов и антресолей;

- установка вентиляционных приборов;

- замена электротехнических изделий (розетки, выключатели, светильники) и напольных покрытий на имеющие аналогичные технические характеристики;

- замена электрических плит и санитарно-технического оборудования;

- демонтаж ванны и установка душевой кабины, перенос существующей и (или) установка дополнительной водоразборной арматуры, замена внутриквартирных трубопроводов водоснабжения и канализации.

Ко второй группе можно отнести работы, на которые требуется получать разрешение местного исполнительного и распорядительного органа, но не требуется разрабатывать проектную документацию. Это работы по разборке существующих и устройству новых перегородок.

К третьей группе можно отнести работы, на которые требуется получать разрешение местного исполнительного и распорядительного органа, а также необходимо разрабатывать проектную документацию. Это работы по:

- установке (демонтажу) стационарного инженерного оборудования;

- устройству и замене систем водоснабжения, газоснабжения, отопления, электроснабжения, канализации, мусороудаления, газоудаления, вентиляции;

- устройству гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;

- устройству балконов и лоджий;

- изменению в несущих конструкциях.

К четвертой группе можно отнести некоторые виды работ, на которые требуется только согласование с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и специализированными организациями (органами), обслуживающими жилой дом. К ним относятся следующие ремонтно-строительные работы:

- установка индивидуальных приборов учета воды;

- установка усиленных и дополнительных входных дверей в помещение;

- замена оконных и балконных заполнений фасадов жилых домов, а также устройство неотапливаемых помещений за счет остекления балконов и лоджий (требуется только согласование с местным территориальным органом архитектуры и градостроительства);

- замена газовых плит, установка индивидуального прибора учета газа (требуется только согласование с обслуживающей организацией газового хозяйства).

Изменения в жилом помещении в результате производства работ, указанные в первой и четвертой группе, не требуют государственной регистрации изменения недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Проведение переустройства и перепланировок не допускается

В соответствии с пунктом 4 Положения о перепланировке запрещено производство работ (переустройство и перепланировка):

- с нарушением действующих строительных, противопожарных, санитарно-гигиенических требований, законодательства об охране историко-культурного наследия, об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

- приводящих к снижению несущей способности конструкций (оснований фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий, опор, простенков, конструкций крыш и плоских кровель), а также гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции, био- и огнестойкости несущих и ограждающих конструкций;

- влекущих за собой нарушение режима работы систем вентиляции, дымо- и газоудаления, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений;

- по устройству жилых помещений без естественного освещения; установке перегородок, попадающих в оконные проемы;

- по установке в помещении дополнительного оборудования центрального отопления, горячего водоснабжения и электротехнического оборудования, если это повлечет увеличение предельно допустимых расчетных инженерных нагрузок на одно помещение жилого дома;

- по изменению цветового решения фасада жилого дома;

- ведущих к снижению эксплуатационной пригодности конструкций здания, технической долговечности и сохранности отдельных помещений или жилого дома.

В соответствии с п. 5 Положения о перепланировке также запрещено производство работ (переустройство и перепланировка), если жилой дом в установленном порядке признан непригодным для проживания и не подлежит восстановлению.

Переустройство и перепланировка помещений в домах, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, производятся в порядке, определенном Положением о перепланировке, а также по согласованию с собственником (наймодателем, органом управления жилых домов) материальной ценности, которым подписаны охранные обязательства, и на основании разрешения Министерства культуры Республики Беларусь.

Получение разрешения

Получение решения о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки помещения относится к административной процедуре. В соответствии с подп. 1.1.21 п. 1.1 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 N 200, необходимо представить в исполнительный и распорядительный орган следующие документы:

1) заявление;

2) паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;

3) письменное согласие совершеннолетних членов семьи, совместно проживающих с заявителем, на переустройство и (или) перепланировку помещения;

4) технический паспорт и документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение, - для собственника жилого помещения;

5) план-схема или перечень (описания) работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, составленный в произвольной форме;

6) письменное согласие организации застройщиков в жилых домах этой организации - для члена организации застройщиков, не являющегося собственником жилого помещения.

Разрешение выдается бесплатно, срок его действия не ограничен.

Рассмотрение заявления производится в течение одного месяца со дня подачи документов.

При рассмотрении заявления инициатор в согласованное с ним время обязан предоставить доступ в помещение представителям организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, местного исполнительного и распорядительного органа. По результатам осмотра составляется акт технического осмотра, в котором приводятся сведения о соответствии существующей планировки техническому паспорту на жилое помещение, а также техническом состоянии конструкций и инженерного оборудования этого помещения. Такой акт составляется в произвольной форме, подписывается инициатором, представителями организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа.

Проектирование и производство работ

После того как разрешение получено, можно приступать к разработке соответствующего проекта в проектной организации (например: ПКУП "Минскпроект", РУП "Институт Белжилпроект", КУП "Минскинжпроект", РУП "Институт Белгоспроект").

Проектная организация (проектировщик) разрабатывает и согласовывает проект, а также при необходимости на основании договора с инициатором обеспечивает проведение государственной вневедомственной экспертизы этого проекта.

Перед выполнением ремонтно-строительных работ, предусмотренных проектом, инициатор обязан заключить договор с организацией, имеющей аттестованных специалистов на осуществление технического надзора. Таких специалистов можно найти практически в любой организации, которая имеет право выполнять строительно-монтажные работы.

Работы по переустройству и перепланировке помещения, кроме нелицензируемых видов работ, должны выполняться на основании договора подряда с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими соответствующие специальные разрешения (лицензии), а также с обязательным оформлением в установленном порядке актов на скрытые работы.

Необходимо отметить, что с 1 января 2011 г. вступает в силу Указ Президента Республики Беларусь от 01.09.2010 N 450 "О лицензировании отдельных видов деятельности", который отменяет виды работ, на которые необходимо получать лицензию, а именно:

работы по устройству каменных конструкций;

работы по устройству монолитных и (или) монтажу сборных бетонных и железобетонных конструкций;

работы по монтажу несущих и ограждающих металлических конструкций;

работы по монтажу и устройству несущих деревянных конструкций;

работы по защите строительных конструкций от коррозии (кроме малярных работ);

наружные штукатурные и (или) облицовочные работы;

кровельные работы;

гидроизоляционные и (или) теплоизоляционные работы;

электромонтажные работы (устройство сетей и систем электроснабжения, электроосвещения);

санитарно-технические работы (устройство сетей и систем отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения, вентиляции).

В период проведения переустройства и перепланировки помещения запрещается:

начинать работы, создающие шум или вибрацию, ранее 9 часов и заканчивать их позднее 19 часов в рабочие дни;

производить данные работы в выходные и праздничные дни;

загромождать и загрязнять строительными материалами и их отходами эвакуационные пути, другие вспомогательные помещения жилого дома;

использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и их отходов без упаковки.

Если при производстве работ произошли повреждения инженерных систем жилого дома, появились деформации, трещины и другие изменения в несущих и ограждающих конструкциях здания, то в этих случаях работы следует немедленно прекратить и принять меры по недопущению усиления этих деформаций и изменений, а также проинформировать соответствующее подразделение Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь и организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда, которые при необходимости организуют эвакуацию людей из здания.

Выявленные повреждения и их последствия устраняются за счет средств виновной стороны.

Если повреждения не могут быть устранены незамедлительно, то все работы приостанавливаются и подрядчик не позднее первого рабочего дня, следующего за днем обнаружения повреждения, создает комиссию, в которую кроме него входят инициатор и представители организаций, выполнивших проект и осуществляющих технический надзор, а также представители организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда. Комиссия в двухдневный срок со дня ее создания принимает решение о возможности дальнейшего продолжения работ после устранения повреждений либо вносит предложение в местный исполнительный и распорядительный орган об их запрете и выполнении восстановительных работ.

При устранении причин, послуживших основанием для запрета работ, он может быть отменен местным исполнительным и распорядительным органом.

Завершение работ по переустройству и перепланировке подтверждается актом приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, форма которого утверждается Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Приемочная комиссия и ее председатель назначаются местным исполнительным и распорядительным органом на основании письменного заявления гражданина не менее чем за 30 дней до начала приемки выполненных работ приемочной комиссией. Дату начала и окончания работы этой комиссии определяет гражданин с участием подрядчика, учитывая установленный срок приемки выполненных работ.

В состав приемочной комиссии входят представители инициатора, генерального подрядчика (подрядчика), генерального проектировщика (проектировщика), организации, осуществляющей технический надзор, организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, и представители местного исполнительного и распорядительного органа.

По заявлению инициатора в состав комиссии по согласованию с другими организациями и органами государственного надзора могут быть дополнительно включены их представители.

Приемочной комиссии необходимо предъявить следующие документы:

- разрешение местного исполнительного и распорядительного органа;

- разработанный и согласованный проект;

- договор подряда;

- договор на осуществление технического надзора;

- акты на скрытые работы;

- ведомость технических характеристик помещения, составленную по заявлению инициатора организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по результатам проверки характеристик помещения.

Приемочный акт составляется в пяти экземплярах и подписывается всеми членами приемочной комиссии. Два экземпляра акта представляются в местный исполнительный и распорядительный орган, два - инициатору и один экземпляр - подрядчику.

Выполненные работы не подлежат приемке в случаях, если они проведены с отступлением от проекта или нарушениями требований технических нормативных правовых актов. Приемка таких работ возможна после устранения замечаний, указанных в акте.

Составление технического паспорта на помещение и государственная регистрация изменения недвижимого имущества в результате переустройства и перепланировки осуществляются организацией по государственной регистрации и земельному кадастру.

Ответственность

Самовольное переустройство и перепланировка помещений запрещены пунктом 29 Положения о перепланировке. Лицо, осуществившее самовольное переустройство и перепланировку помещения, несет ответственность в соответствии с законодательными актами.

Ответственность за самовольное переоборудование и перепланировку установлена статьей 21.16 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях. Такие нарушения в зависимости от тяжести последствий (без изменения несущей способности конструкций) влекут наложение штрафа в размере от 10 до 30 базовых величин, а на юридическое лицо - от 30 до 50 базовых величин, (приведшие к снижению несущей способности конструктивных элементов зданий, переоборудование вентиляционных шахт и каналов) влекут наложение штрафа в размере от 30 до 50 базовых величин, а на юридическое лицо - от 50 до 70 базовых величин.

Кроме того, в соответствии со статьями 64, 118 ЖК наниматель, допустивший самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения, обязан за свой счет привести это жилое помещение в прежнее состояние. Как следует из содержания пункта 29 Положения о перепланировке, эти работы производятся нарушителем в соответствии с порядком производства и приемки в эксплуатацию работ по переустройству и перепланировке помещения, установленным Положением о перепланировке.

Так, согласно статье 3.30 Процессуально-исполнительного кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях протоколы об административных правонарушениях за самовольное переоборудование и перепланировку имеют право составлять должностные лица организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих коммунальные услуги, администраций районов и органов государственного санитарного надзора.

Довольно часто граждане самовольно занимаются переустройством и перепланировкой своих жилых помещений, проживают в них долгие годы, и, на первый взгляд, негативные последствия не наступают. Но проблемы могут возникнуть, например, с организацией, эксплуатирующей жилищный фонд, которая согласно приказу Министерства жилищно-коммунального хозяйства от 07.12.1999 N 177 "Об утверждении и введении в действие Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь" обязана осуществлять контроль за соблюдением гражданами правил пользования жилыми помещениями. В такой ситуации вышеуказанная организация может предъявить соответствующие претензии.

Вторая проблема может возникнуть, если граждане захотят распорядиться своим жилым помещением (продать, подарить, заложить и т.д.). Приобретатель, изучив технический паспорт при оформлении сделки, обратит внимание на то, что ему фактически передается не то жилое помещение, на которое будут оформляться его правоустанавливающие документы, вследствие чего он имеет право отказаться от сделки, а если она обеспечена задатком, то могут наступить неблагоприятные последствия предусмотренные пунктом 2 статьи 352 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Если за неисполнение договора ответственность несет сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Кроме того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

Следовательно, целесообразно осуществлять переустройство и перепланировку в соответствии с действующим законодательством.