

ПЕРЕСТРОЙКА ПО ЗАКОНУ

ТАТЬЯНА МАТЫЧАК

После того как власти отложили передачу функций Бюро технической инвентаризации (БТИ) в руки Укргосреестра на 1 января 2013 г., нам стали писать письма читатели. Они просили объяснить, как будет происходить узаконивание перепланировки квартиры в переходный период.

КРАСНАЯ ПЕЧАТЬ. «Мы за счет лоджий увеличили площадь 2-х комнат и кухни в квартире 16-этажного дома, — рассказывает Светлана из г. Южного Одесской обл. — Потом стали приватизировать квартиру. Пришли специалисты из БТИ, перемерять площадь — обнаружилось, что комнаты увеличены. Они поставили красную печать в техпаспорте (о том, что на перепланировку квартиры не предъявлено разрешение. — Авт.) и сказали, что все это нужно узаконить, и только после этого они закончат приватизацию. Потом отправили нас в архитектурный отдел».

АБСУРД ОТ ГАСКА. Работники архитектурного отдела приступили к оформлению документов. Но «забыли» предупредить о том, что для начала нужно обратиться в ГАСК. «И уже после того как я обегала массу инстанций, отдала 1400 грн за новый проект квартиры, я добралась до ГАСКа, где нужно было взять разрешение на строительные работы, — говорит Светлана. — Представи-

Разрешения ■
Какие виды перепланировки нужно согласовать с БТИ и ГАСК

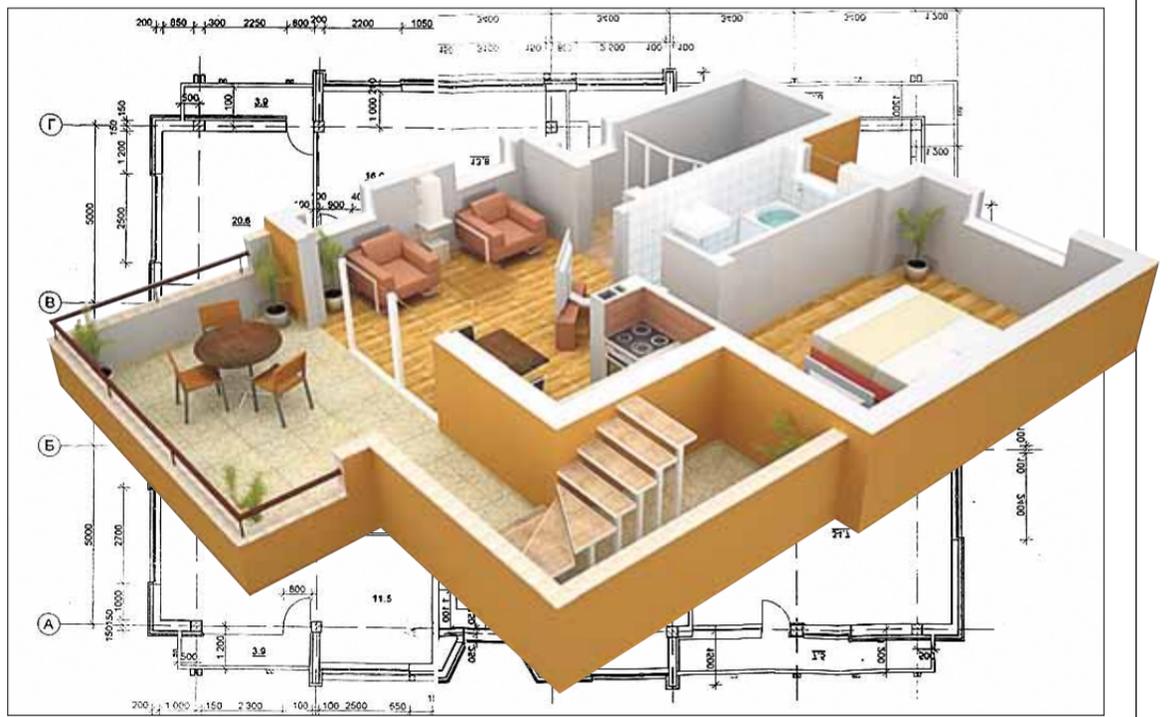
тель ГАСКа удивился, что весь этот путь был пройден в обход его». Теперь жительница Южного должна заплатить штраф. Но больше всего ее разочаровали слова представителя ГАСКа о том, что все мытарства и трата денег были напрасными. Якобы процедура перепланировки уже упрощена. Плюс представитель ГАСКа заявил, что оформлять разрешение на проведение строительных работ было абсурдно, ведь они в этом случае не проводились. «Лоджии мы присоединили за счет демонтажа оконно-дверных перекрытий, — объясняет Светлана. — Мы не ломали подоконники, а просто убрали оконные рамы. Т.е. строительные работы не проводились, и мы не вносили в планировку квартиры изменений».

Светлана обратилась в редакцию с вопросом, нужно ли ей заниматься узакониванием увеличения жилплощади и к кому для этого идти. Наши юристы объяснили, как вести себя в этом случае и что изменится после введения нового порядка узаконивания перепланировок.

В ОБХОД ИНСТРУКЦИИ

► Как разъяснила нам партнер юркомпании «Эйдиком» Елена Воронцова, все старания Светланы действительно были напрасны. Дело в том, что сделанная в ее квартире перепланировка не считается самовольным строительством. Такой вывод следует из «Инструкции о порядке проведения техинвентаризации объектов недвижимого имущества», утвержденной 24 мая 2001 г. Согласно ей, в квартирах не нужно узаконивать перепланировку, не связанную с увеличением

или уменьшением площади без нарушения несущих конструкций. Также самовольной перепланировкой не считается увеличение площади за счет удаления перегородок, кладовых, печей, каминов; застекление балконов и лоджий; сооружение дверных проемов во внутренних некапитальных стенах. То есть Светлане не нужно получать разрешение в ГАСК. Поэтому она имеет право обратиться в суд, чтобы аннулировать красную печать в техпаспорте на квартиру.



Перепланировка. Изменения в несущих стенах домов нельзя делать без разрешения ГАСК

УПРОЩЕНИЕ ОСТАЛОСЬ НА БУМАГЕ

► При тех перепланировках, которые связаны с изменениями в несущих конструкциях дома, по словам Елены Воронцовой, разрешение должно быть получено. Его выдает Инспекция государственного архитектурно-строительного контроля (ГАСК). «Причем, несмотря на обещания властей упростить порядок узаконивания перепланировки, этого не произошло», — сказала юрист ВОО «Защита прав потребителей финансовых услуг» Алла Райковская. По ее словам, основное планируемое новаторство — передача права на узаконивание перепланировки от горуправления градостроительства и архитектуры в руки районных госадминистраций (РГА).

ВОПРОСЫ БЕЗ ОТВЕТОВ.

Впрочем, по словам Аллы Райковской, проект документа так и не предложил четкого перечня работ по перепланировке, которые можно проводить вовсе без согласования, и тех, для которых придется идти в местную РГА. Внятно

изложены только запреты, например, на разрушение и демонтаж несущих конструкций и вентиляционных и коллекторных систем. Однако осталось неясно: разрешит ли документ узаконить уже сделанные перепланировки.

В РАМКАХ ЗАКОНА. Сейчас перепланировку можно правомерно узаконить, если указать при обращении в органы местной власти, что ее делали для улучшения благоустройства дома. «В случае, если при перепланировке не были нарушены санитарные нормы и права собственников соседних квартир, компетентные органы не имеют права отказать вам, — уверяет юрист юркомпании «Алексей Пуха и Партнеры» Анна Гайдукова. — Если же они откажут, можете подавать иск в суд».

Как объяснила главный редактор правового портала prostopravo.com.ua Екатерина Гутгарц, выдача разрешительной документации на проведение стройработ регулируется Постановлением Кабмина от

13.04.2011 г. №466. При этом их проводят на основании: 1) уведомления ГАСК о начале строительных работ или 2) регистрации «Декларации о начале строительных работ» или 3) получения разрешения на проведение строительных работ. А узаконивание перепланировки происходит на основании Приказа Минрегионстра от 24.06.2011 г. №91. Сначала обследуют техническое состояние, а затем принимают в эксплуатацию (регистрация Декларации в ГАСК).

НАСЛЕДНИК БТИ. С 1.01.2013 г. функции по регистрации прав на недвижимость, как пояснила Екатерина Гутгарц, должны перейти от БТИ к Укргосреестру. Впрочем, в контексте легализации самостроев изменится только конечное звено. «После передачи полномочий госреестру возможны лишь различия в схемах получения разрешений, но порядок обращения к органам местной власти и в ГАСК, скорее всего, останется прежним», — отметила Анна Гайдукова.

ЭТАПЫ УЗАКОНИВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

ПО-СТАРОМУ

1. Получение разрешения от местной администрации на разработку проекта.
2. Разработка архитектором или бюро с лицензией проекта в нескольких экземплярах.
3. Проведение экспертизы разработанного проекта в санэпидемстанции и у пожарников.
4. Получение разрешения на перепланировку в местной администрации согласно проекту.
5. Проведение перепланировки.
6. Получение в БТИ нового проекта квартиры, который необходимо отнести в жэк.

ПОСТФАКТУМ

1. Ремонт.
2. Вызов инженера из БТИ, уплата штрафа.
3. Разработка проекта, получение всех разрешений.

4. Утверждение проекта в местной администрации.
5. Получение новых документов.

ЧЕРЕЗ СУД

1. Исковое заявление — требование у местной администрации принятия в эксплуатацию перепланированной квартиры.
2. Предоставление в суд проекта. Его согласование в санэпидемстанции и у пожарников.
3. Ожидание решения суда.
4. Обращение в местную администрацию за актом о приеме квартиры в эксплуатацию на основании решения суда.
5. Замена техпаспорта и правоустанавливающих документов.

ПО-НОВОМУ

- Нужно будет подать в райгосадминистрацию:
- копию паспорта;

- копию документа на право собственности на квартиру, заверенную нотариально;
 - согласие жэка;
 - согласие ближайших соседей, заверенное нотариально;
 - выписку из техпаспорта БТИ;
 - справку ф. №3;
 - проектные предложения;
 - заявление.
- Разрешение или отказ должны выдать через 10 дней.

ЦЕНА ВОПРОСА

Ст. 96 Кодекса Украины об административных правонарушениях предусматривает штрафы за стройработы:

- без уведомления — от 4250 до 5950 грн
- без Декларации — от 5950 до 10 200 грн
- без разрешения — от 10 200 до 13 600 грн

РЕКЛАМА

ENERGOLUX ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩАЯ СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ «ЭНЕРГОЛЮКС»

Надоело жить в холоде и платить за центральное отопление?
К Вашим услугам — **система электроотопления «Энерголюкс»**

Датчик температуры воздуха

Достаточно установить в каждой комнате программируемый электрорадиатор необходимой мощности, и забыть о трубах, котлах и непомерных счетах за отопление. Помимо энергоэффективности, эта система имеет ряд преимуществ: не сушит воздух, не сжигает пыль, проста в монтаже и не требует разрешительной документации.

Между прочим, с «умными» радиаторами затраты на отопление, к примеру, 2-х комнатной квартиры составят всего 100-150 грн/мес.!

Где рассчитать и заказать? www.energolux.com.ua

г.Киев, ул.Выборгская 99 (044) 592-29-66, (099) 233-21-50, (067) 449-04-33, (093) 841-55-97

Бесплатная доставка по Украине!