



Муниципальное бюджетное учреждение
«Контакт-центр при Главе города Ульяновска»



Переустройство и перепланировка помещения в многоквартирном доме

г. Ульяновск,
2020

Что такое переустройство и перепланировка помещения в многоквартирном доме?

Улучшить свои жилищные условия возможно как путем приобретения нового жилого помещения, так и путем изменения уже имеющегося. Жители многоквартирных домов для улучшения жилищных условий проводят перепланировку, переустройство, реконструкцию помещений, а иногда и возводят самовольные постройки на придомовой территории. Однако, проводя улучшение своих жилищных условий, часто ли мы задумываемся о том, может ли такое улучшение нарушить права иных лиц, проживающих в доме? Соответствуют ли наши действия правовым нормам?

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в статье 25 дал определение, какие работы можно отнести к переустройству жилого помещения, а какие к перепланировке.

Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

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

Порядок согласования перепланировки и переустройства помещения в многоквартирном доме

Согласно ст. 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

На территории муниципального образования «город Ульяновск» Постановлением администрации города Ульяновска от 24.10.2019 № 2050 утвержден административный регламент предоставления муниципальной услуги по согласованию переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме (далее - административный регламент). Органом, предоставляющим муниципальную услугу является Администрация города Ульяновска в лице Управления архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска.



Куда обращаться для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

В ч.2 ст.26 ЖК РФ установлено, что для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) обращается:

- непосредственно в орган, осуществляющий согласование по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме (Администрация города Ульяновска).
- через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии.



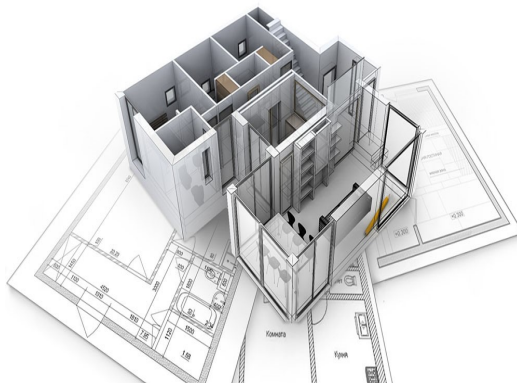
С чего начинать делать переустройство и (или) перепланировку помещения

Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с ч.2 ст.26 ЖК РФ собственник предоставляет:

1) заявление по форме, установленной Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266;

2) правоустанавливающие документы на жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения, а если переустройство и (или) перепланировка помещения невозможны без присоединения к жилому помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений о согласии всех собственников на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме предусмотренном ч.2 ст. 40 ЖК РФ;



4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;

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 помещений в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

7) документы, удостоверяющие личность гражданина Российской Федерации, в соответствии с административным регламентом.

Образец заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения

Утв. постановлением
Правительства Российской Федерации
от 28 апреля 2005 г. № 266

В _____
(наименование органа местного самоуправления
муниципального образования)

Заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения

ОТ _____
(указывается наниматель, либо арендатор, либо собственник жилого
помещения, либо собственники жилого помещения, находящегося в общей
собственности двух и более лиц, в случае, если ни один из собственников
либо иных лиц не уполномочен в установленном порядке представлять их
интересы)

Примечание. Для физических лиц указываются: фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан), место жительства, номер телефона; для представителя физического лица указываются: фамилия, имя, отчество представителя, реквизиты доверенности, которая прилагается к заявлению.

Для юридических лиц указываются: наименование, организационно-правовая форма, адрес места нахождения, номер телефона, фамилия, имя, отчество лица, уполномоченного представлять интересы юридического лица, с указанием реквизитов документа, удостоверяющего эти правомочия и прилагаемого к заявлению.

Место нахождения жилого помещения: _____

(указывается полный адрес:

субъект Российской Федерации, муниципальное образование, поселение,

улица, дом, корпус, строение, квартира (комната), подъезд, этаж)

Собственник (и) жилого помещения: _____

Прошу разрешить _____

(переустройство, перепланировку, переустройство и

_____ жилого помещения, занимаемого на

перепланировку — нужно указать)

основании _____

(права собственности, договора найма, договора аренды — нужно указать)

согласно прилагаемому проекту (проектной документации) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Срок производства ремонтно-строительных работ с «__» _____ 20__ г.

по «__» _____ 20__ г.

Режим производства ремонтно-строительных работ с _____ по _____

часов в _____ дни.

Обязуюсь:

осуществить ремонтно-строительные работы в соответствии с проектом (проектной документацией);

обеспечить свободный доступ к месту проведения ремонтно-строительных работ должностных лиц органа местного самоуправления муниципального образования либо уполномоченного им органа для проверки хода работ;

осуществить работы в установленные сроки и с соблюдением согласованного режима проведения работ.

Согласие на переустройство и (или) перепланировку получено от совместно проживающих совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма от

«__» _____ 200__ г. № _____ :

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Документ, удостоверяющий личность (серия, номер, кем и когда выдан)	Подпись*	Отметка о нотариальном заверении подписей лиц
1	2	3	4	5

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) _____

(указывается вид и реквизиты правоустанавливающего документа на

переустраиваемое

и (или) перепланируемое жилое помещение (с отметкой: подлинник или нотариально заверенная копия)

на _____ листах;

2) проект (проектная документация) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения на _____ листах;

3) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения на _____ листах;

4) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (представляется в случаях, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры) на _____ листах;

5) документы, подтверждающие согласие временно отсутствующих членов семьи нанимателя на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, на _____ листах (при необходимости);

6) иные документы: _____ (доверенности, выписки из уставов и др.)

Подписи лиц, подавших заявление*:

«__» _____ 200__ г. _____ (дата) _____ (подпись заявителя) _____ (расшифровка подписи заявителя)

«__» _____ 200__ г. _____ (дата) _____ (подпись заявителя) _____ (расшифровка подписи заявителя)

«__» _____ 200__ г. _____ (дата) _____ (подпись заявителя) _____ (расшифровка подписи заявителя)

«__» _____ 200__ г. _____ (дата) _____ (подпись заявителя) _____ (расшифровка подписи заявителя)

(следующие позиции заполняются должностным лицом, принявшим заявление)

Документы представлены на приеме «__» _____ 200__ г.

Входящий номер регистрации заявления _____

Выдана расписка в получении документов «__» _____ 200__ г.

№ _____

Расписку получил «__» _____ 200__ г.

(подпись заявителя)

(должность,

Ф. И. О. должностного лица, принявшего заявление)

(подпись)

В ч.2.1 ст. 26 ЖК РФ, а также в административном регламенте установлено, что для рассмотрения заявления о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме (Администрация города Ульяновска) запрашивает следующие документы (их копии

или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

1) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

2) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;

3) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения предоставленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 дней со дня представления документов. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет документ, подтверждающий принятие решения.

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

В ст. 27 ЖК РФ включены нормы, определяющие основания отказа в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения, содержание решения об отказе и срок, в течение которого заявителю выдается или направляется документ, содержащий решение об отказе.

Основания, по которым принимается решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения:

- непредставления определенных ч.2 ст.26 ЖК РФ документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

- поступления в орган, осуществляющий согласование (Администрация города Ульяновска) ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с ч. 2.1 ст.26 ЖК РФ, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий согласование, после получения такого ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю

представить документ и (или) информацию, необходимые для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с ч.2.1 ст. 26 ЖК РФ, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение 15 рабочих дней



со дня направления уведомления;

- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства. Такие требования могут быть предусмотрены в актах, перечисленных в ст. 5 и 8 ЖК РФ.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Завершение переустройства и (или) перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии, назначаемой приказом главы администрации района.

Приемочная комиссия после принятия выполненных ремонтно-строительных работ и подписания акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения направляет его в администрацию района.



Распространённые ошибки, допускаемые при перепланировке

В Правилах и нормах технической эксплуатации многоквартирных домов, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170 закреплены условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) жилых и нежилых помещений (п.1.7.2, 1.7.3)

Обратите внимание, что законом не допускается перепланировка квартир, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению противопожарных устройств.

На практике это означает, что такая перепланировка не сможет быть узаконена.

Рассмотрим несколько распространённых ошибок перепланировки и переустройства жилья, которые приводят к нарушению установленных законом требований:

Ошибка 1. Нарушение прочности несущих конструкций здания, изменение фасада.

Серьезной ошибкой при перепланировке квартиры, является снос или существенное ослабление прочности несущих конструкций здания. Например, запрещается убирать несущие стены, расширять помещения за счет лоджий и балконов, поскольку такое изменение может привести к повреждению соседних

Если у Вас выполнена самовольная перепланировка

квартир и всего здания. Кроме того, нельзя создавать сверхнормативную нагрузку на перекрытия, возводя дополнительные перегородки.

Также запрещается проводить перепланировку, если есть вероятность нарушения фасада здания, кровельной конструкции и/или работы его инженерных систем. Это, к примеру, означает, что самостоятельно пристроенный балкон Вы узаконить не сможете.

Ошибка 2. Нарушение системы общих коммуникаций и доступа к ним.

При перепланировке жилья особое внимание следует уделять общим коммуникациям. Запрещено:

- ✓ сносить или уменьшать сечения коробов вентиляции и каналов для иных коммуникаций;
- ✓ замуровывать отопительные стояки, вентили и прочие коммуникации в стены или закрывать их несъёмными коробами;
- ✓ устанавливать радиаторы отопления на балконе или лоджии, а также монтировать «теплый пол» с жидкостным подогревом и т.д.;
- ✓ устанавливать радиаторы отопления на балконах и лоджиях, подключаемые к центральной системе;
- ✓ работы по переносу или установке сантехнического или иного оборудования, если это влечет за собой увеличение объема потребления воды или энергии, а также, если для этого требуется проложить дополнительные подводящие сети;
- ✓ устанавливать или переустанавливать дополнительное газовое оборудование, если оно требует прокладки дополнительных сетей и/или приведет к увеличению потребления газа;
- ✓ заменять газовые кухонные плиты на электрические и пр.

Ошибка 3. Перенос вспомогательных помещений (кухня, ванная, туалет).

Запрещено переносить кухни, ванные и туалеты в помещения квартиры, не предназначенные для оборудования их системами газо- и водоснабжения, водоотведения.

Не допускается, например:

- * объединение кухни, оснащенной газовой плитой и жилой комнаты в единое помещение;
- * расширение санузла в сторону кухни или жилой комнаты, если под квартирой расположено жилое помещение;
- * устройство кухни над жилым помещением и т.д.

Ошибка 4. Присоединение к квартире технических помещений.

Если переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то на такие: переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 40 ЖК РФ).

Согласие всех собственников, которое должно быть оформлено с соблюдением требований, установленных статьями 44–48 ЖК РФ.

После того как помещение общего пользования будет включено в площадь квартиры и объект будет введен в эксплуатацию, на него должно быть зарегистрировано право собственности.



Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии основания (документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме), или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки (ч.1 ст.29 ЖК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, **обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок** и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (Администрация города Ульяновска).

На основании решения суда помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

В случае, если не будет принято судебного решения о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, а жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в срок и в порядке, установленном администрацией, то суд, по иску администрации, принимает решение:

— **в отношении собственника** — о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой ему вырученных от продажи жилого помещения средств, за исключением расходов на исполнение судебного решения, с возложением на нового собственника такого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

— **в отношении нанимателя** такого жилого помещения по договору социального найма — о расторжении данного договора с возложением на собственника помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Образец искового заявления о сохранении жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии

В _____
(наименование судебного органа)
г.Ульяновск, ул. _____, д. ____

Истец:

г.Ульяновск, ул. _____, д. ____, кв. ____
тел. _____

Ответчик:

орган, осуществляющий согласование
г.Ульяновск, ул. _____, д. ____

Государственная пошлина:

Цена иска: оценке не подлежит

Государственная пошлина: 300 рублей

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

(о сохранении жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии)

Я, _____,
являюсь собственником квартиры № ____, расположенной по адресу: город Ульяновск, улица _____, дом № ____. Указанный дом находится в управлении _____.

В _____ г. я произвел работы по перепланировке квартиры. А именно:

_____ Работы выполняло ООО _____ на основании договора подряда № _____ от _____ г.

В результате произведенных перепланировки и переустройства изменилось следующее: Согласование на перепланировку мной не было получено в виду _____

На мой взгляд, квартиру можно сохранить в переустроенном виде. По результатам обследования квартиры выдано заключение Акционерное общество «Имущественная Корпорация Ульяновской области (Ульяновское областное БТИ)» № _____ от _____ г., согласно которому: «...произведенная перепланировка не нарушает интересов и прав граждан и не влияет на несущие конструкции дома. Данная квартира пригодна для проживания». Заключение пожарной инспекции № _____ от _____ г.: «Проведенная перепланировка не противоречит нормам пожарной безопасности и может быть сохранена». Несущая способность и устойчивость несущих конструкций и жилого дома в целом в связи с перепланировкой и переустройством квартиры обеспечена, дефекты отсутствуют.

Согласно ч.1 ст.11 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

Согласно ч.1,2 ст.26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию

с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого 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.

Согласно ч.4 ст.29 ЖК РФ на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Согласно ст.309 ГК РФ установлено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно п.3 ч.1 ст.333.19 Налогового кодекса РФ (часть вторая) при подаче искового заявления имущественного характера, не подлежащего оценке, а также искового заявления неимущественного характера, размер государственной пошлины для физических лиц составляет 300 рублей.

На основании вышеизложенного, руководствуясь законодательством РФ,

ПРОШУ:

1.Сохранить жилое помещение, расположенное по адресу: город Ульяновск, улица _____, дом № ____, квартира № ____, в перепланированном и переустроенном состоянии, поскольку это не нарушает права и законные интересы граждан и не создает угрозы их жизни и здоровью.

Приложение:

1. Квитанция госпошлины в суд.
2. Копия договора купли-продажи квартиры.
3. Выписка ЕГРН в отношении квартиры.
4. Заключение Ульяновское областное БТИ.
5. Заключение пожарной инспекции.
6. Копия кадастрового паспорта на квартиру.
7. План перепланировки квартиры.
8. Акт выполненных работ по перепланировке квартиры.
9. Заключение Управления архитектуры и градостроительства.
10. Копия санитарно-эпидемиологического заключения.
11. Уведомление о вручении документов и иска ответчику.

«__» __ 20__ г.

Подпись

ФИО

Ответственность за самовольную перепланировку

Кроме того, нужно иметь в виду, что за самовольную перепланировку и (или) переустройство жилых помещений в многоквартирных домах статьей 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность, а именно наложение административного штрафа в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Примечание. За административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Как выявляется незаконная перепланировка (или) переустройство помещений

Выполненная самовольная и несогласованная перепланировка нежилого помещения или квартиры может быть выявлена в нескольких случаях:

- поступила жалоба на незаконную перепланировку от соседей из-за шума ремонтных работ, плохой звукоизоляции, личной неприязни и так далее;
- при обходе квартиры или надзоре управляющей компанией, если она подаст заявление о незаконной перепланировке в соответствующие органы;
- при выходе техника БТИ;
- для нежилых помещений при внеплановой проверке Жилищной инспекцией в Ульяновске.

Покупка квартиры с незаконной перепланировкой

Как мы уже говорили, вся ответственность за произведенную незаконную перепланировку лежит на её собственнике. Ни на ремонтно-строительной бригаде или дизайнере, а именно на собственнике. Таким образом, покупая квартиру с незаконной перепланировкой всю ответственность за неё Вы берёте на себя. Бывают даже случаи, когда человек купил квартиру, ничего не подозревая о произведенной в ней перепланировке, или перепланировка была выполнена очень давно. Всё равно, в данных случаях, именно он несёт ответственность за самовольную перепланировку.

Поэтому прежде всего надо взять план квартиру. Он должен быть в черных линиях и без штампа о наличии в квартире несогласованной перепланировки. Затем с этим планом сверяется реальная планировка квартиры. Если существуют какие-либо различия, то значит была проведена перепланировка. Перед покупкой квартиры с незаконной или самовольной перепланировкой рекомендуется проконсультироваться у специалистов на предмет её законности, возможности и стоимости узаконивания.

Продажа квартиры с самовольной перепланировкой

Теперь посмотрим на ту же ситуацию со стороны продавца. Продать квартиру с незаконной перепланировкой достаточно трудно.

Во-первых, необходимо найти покупателя, который будет готов приобрести такую квартиру и взять всю ответственность за перепланировку на себя. Многих покупателей это отпугивает.

Во-вторых, в случае согласия на такую покупку многие покупатели требуют предоставления на неё скидки за последующие услуги по узакониванию.

В-третьих, у покупателя должны быть "прямые деньги", а не ипотечные, так как большинство банков просто не одобряют покупку такой квартиры. Поэтому продать квартиру с согласованной перепланировкой гораздо легче.

Все споры, касаемые перепланировки и (или) переустройства помещения в многоквартирном доме рассматриваются в судебном порядке (в судах общей юрисдикции), где необходимо будет доказывать свои права. В случае возникновения каких-либо трудностей при составлении документов либо иных вопросов, Вы можете обратиться за правовой консультацией в Муниципальное бюджетное учреждение "Контакт-центр при Главе города Ульяновска".

НЕСКОЛЬКО СЛОВ О НАС

Полное наименование: Муниципальное бюджетное учреждение

"Контакт-центр при Главе города Ульяновска"

Адрес: г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, д.15

Почтовый адрес: 432071, Ульяновск, ул. Карла Маркса, д.15

Телефон горячей линии по вопросам ЖКХ: 73-79-11, 05

Телефон: (8422) 27-17-83

Факс: (8422) 58-50-97

Электронная почта: kc73ul@mail.ru

Консультация на личном приеме: телефон (8422) 27-41-05

Отдел по взаимодействию с ТОС: телефон (8422) 27-06-32

Электронная почта: ultos2012@yandex.ru

Целями создания учреждения является оказание услуг (выполнение работ) в целях обеспечения реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий администрации города Ульяновска по организации в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, создания условий для становления и развития территориального общественного самоуправления, просвещения граждан в вопросах, возникающих в сфере управления многоквартирными домами, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, предоставления коммунальных услуг.

СХЕМА ПРОЕЗДА

