

## КАК УЗАКОНИТЬ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ

Согласно законодательству РФ, которое действует сегодня, технический паспорт жилого помещения в обязательном порядке должен иметь запись о выполненной перепланировке жилого здания. Под термином «перепланировка» подразумевается установка новых стен и снос старых, изменение конструкции, удаление и монтаж новых дверей, установка новых оконных проёмов. Такое переустройство проводится при смене инженерных коммуникаций, к которым относится:

1. Электрика;
2. Техническое снабжение;
3. Подача газа.

Ремонтные и строительные работы, проводимые согласно проектам, составленными специалистами, работающими в проектной организации, получили название «переустройство». В каждом плане прописывается смена габаритов жилой площади, указывается снос, ранее установленных внутренних перегородок и установка новых, на другие места. Кроме того, в плане расписан монтаж новых деталей и проёмов, причем особо указано, что нельзя трогать внешние стены здания, несущие конструкции, нельзя касаться межэтажных перекрытий. Часто при выполнении перепланировки здания, чтобы улучшить эксплуатационные показатели, касаются несущих стен, тем самым затрагиваются права других собственников, которые проживают в этом здании. Кроме того, нарушается техника безопасности. Аналогично перепланировке квартиры, выполняется и перепланирование частного здания. Для этого требуется согласование в органах архитектуры.

Если жилое здание имеет только одну квартиру, а будущая перепланировка не затронет интересы соседей, то это не значит что ее можно проводить, не соблюдая строительные законы. Из-за нее может быть нанесен серьезный ущерб зданию. В связи с этим, частный дом точно также нуждается в согласовании. Самым опасным считается выполнение расширения проёмов наружных стен. Каждая такая стена является каркасом здания. Кроме того, дополнительные перегородки, могут также нести серьезную опасность, так как их установка ведет к созданию дополнительной нагрузки на перекрытия.

Простейший способ, для проведения перепланировки жилого здания. Чтобы воспользоваться таким способом понадобятся самые разные документы. С их перечнем можно будет познакомиться в БТИ. Имея на руках требуемый пакет документов, необходимо подать заявление в районную администрацию. Цель одна, получить письменное разрешение на проведение такой работы.

Если вы имеете все требуемые документы, ваш проект будущего здания сделан согласно существующим нормативам и правилам, то вы наверняка, получите от администрации, нужный вам положительный ответ. После того, как будут проведены ремонтные работы, проведена перепланировка жилого здания, требуется вызвать техников БТИ. Профессионалы документально зафиксируют все сделанные изменения, после чего вы сможете получить обновленный технический паспорт.

Подобный способ перепланировки является законным, поэтому не требуется дополнительных судебных слушаний. Однако встречаются случаи, когда необходимо узаконить уже сделанную перепланировку, требуется решение суда. К примеру, квартира

со сделанной перепланировкой, не имеет отраженных в техпаспорте, перестановках. Возможно, жилое помещение досталось после смерти родственников, может быть, вы самостоятельно сделали перепланировку, но не были знакомы со всеми тонкостями дела. Вас не поставили в известность соответствующие органы. Именно в таких случаях приходится сделанную перепланировку, узаконивать с помощью суда.

### **Перепланировка жилого дома и судебное разбирательство**

Конечно, судебное разбирательство потребует много времени и возникнет много проблем. После сбора необходимых документов, нужно обратиться с заявлением в администрацию, с просьбой узаконить сделанное переустройство. В данном случае, нужно четко понимать, что в любом случае администрация выдаст отказ. Именно этот отказ и служит основанием, чтобы обратиться в судебные органы. Перепланирование жилого здания, установление его законности, с этого момента будет находиться в компетенции суда, только он, в данном случае вправе решать, каким должно быть определение. Суд может отказать или принять положительное решение.

Какая ответственность грозит самовольно, сделанному переустройству. Требуется всегда помнить, что хозяин жилого здания, где была произведена самовольная перепланировка, полностью отвечает за свои действия. Самовольной будет называться перепланировка, если она была сделана без разрешения. Переустройство является самовольным, когда выданное разрешение, не согласуется с проектом, получившимся в реальности.

За проведение незаконной перепланировки, накладываются штрафные санкции, вплоть до решения суда о восстановлении здания, и придания ему первоначального вида.