



**ГУИОН**

кадастр  
оценка  
проектирование  
землеустройство

Работаем с 1927 года



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ



**«Перепланировка и переоборудование помещений  
в свете последних изменений Жилищного кодекса РФ.  
Риски для продавцов и покупателей при сделках»**

**2020 год**

## Переустройство

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

## Перепланировка

жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Планировать помещение необходимо в строгом соответствии с действующими нормативными актами, в том числе Строительными нормами и правилами (СНиП) и ГОСТ. Поручать строительные работы профессионалам, имеющим соответствующие допуски СРО.



В январе 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 27.12.2018 № 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме».

Положениями закона установлено, что при перепланировке и переустройстве нежилых помещений в многоквартирных домах (МКД) необходимо руководствоваться Жилищным кодексом РФ. До вступления в силу настоящего закона Жилищный кодекс РФ регулировал вопросы перепланировки и переустройства **только жилых помещений**.



В рамках исполнения требований федерального законодательства, 10 марта 2019 года вступил в силу закон о внесении **изменений в закон Санкт-Петербурга от 05.05.2006 № 221-32 «О жилищной политике Санкт-Петербурга»**.



Согласно внесенным поправкам Администрация Петербурга может согласовывать переустройство и перепланировку любых помещений в многоквартирных домах, в том числе, осуществлять в установленном порядке иные полномочия в области переустройства и перепланировки помещений в МКД, а также определять порядок получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки помещений в МКД.

В декабре 2019 года в Госдуме РФ прошел 1-ое чтение законопроект, которым предлагается уточнить ст. 7.21 КоАП РФ, закрепив в ней ответственность за самовольные переустройство и (или) перепланировку любого помещения в многоквартирном доме и распространив эту ответственность на юридических и должностных лиц. Данная инициатива обусловлена тем, что действующая редакция ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ предусматривает административную ответственность за самовольную перепланировку **только жилых помещений в многоквартирных домах и только для физических лиц.**





Выписка ЕГРН содержит полный объем сведений о характеристиках объекта недвижимости, а также информацию о зарегистрированных правах на него. Получить официальную выписку из ЕГРН на квартиру можно через МФЦ, либо заказать данную услугу в любом клиентском центре ПИБ ГУП «ГУИОН».

Согласно Жилищному кодексу РФ (ст. 25, ст. 26) любые изменения планировочных решений и переоборудование помещений, требующие внесения изменений в техническую документацию, требуют разработки проекта с его дальнейшим согласованием. После разработки проекта перепланировки проектная документация утверждается уполномоченным органом (в Санкт-Петербурге это районные межведомственные комиссии (МВК)).

По окончании работ собственник предъявляет их результат (ст. 28 ЖК РФ) в МВК. Акт МВК служит основанием для внесения изменений в техническую документацию и в (ЕГРН).

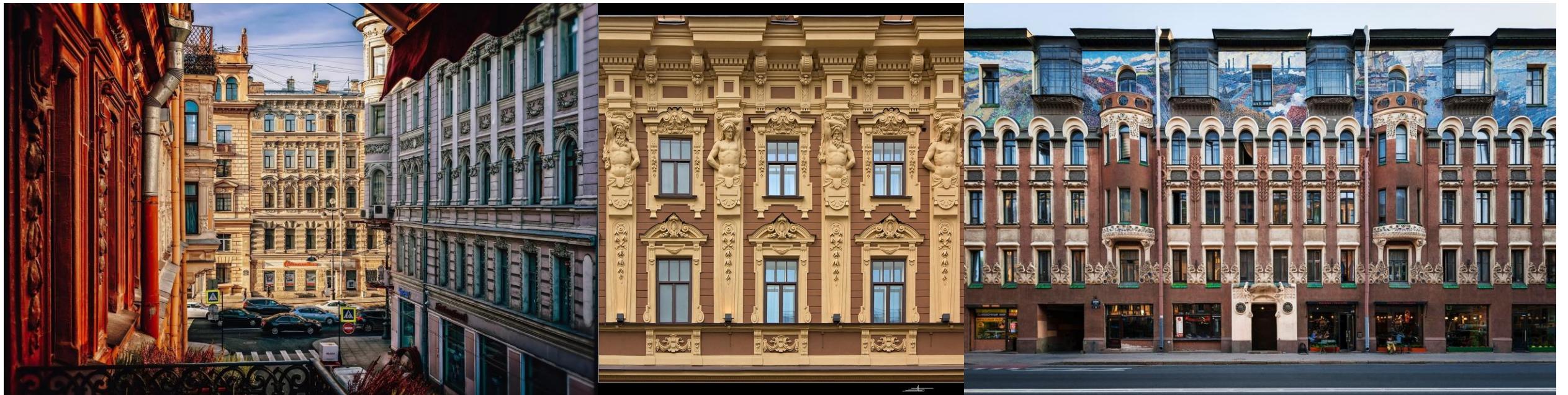
Исключения: косметический ремонт, замена покрытий стен, пола, потолков, замена межкомнатных дверей, оконных заполнений на аналогичные по цвету рам и рисунку расстекловки (в домах в спальнях районах), замена сантехнического оборудования (не меняя местоположения) на оборудование с аналогичными техническими характеристиками к перепланировкам не относятся и могут выполняться без согласований.

Особенность Санкт-Петербурга в том, что в нашем городе многие здания - это объекты культурного наследия и находятся под охраной Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП).

## *Исторический центр САНКТ-ПЕТЕРБУРГА*

первый в России (и СССР) объект Всемирного наследия ЮНЕСКО включен в 1990 году. Объект «Исторический центр Санкт-Петербурга» стал одним из первых в практике ЮНЕСКО случаев предоставления статуса памятника огромному культурно-природному ландшафту, на территории которого ведётся активное хозяйствование и проживают сотни тысяч людей

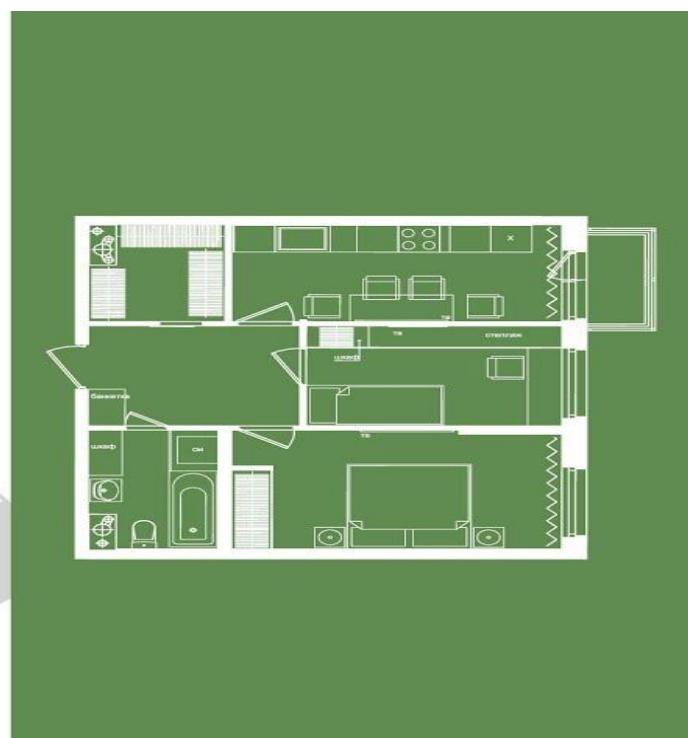




В связи с этим перепланировка и переустройство в квартирах, расположенных в зданиях, охраняемых КГИОП, регулируются не только Жилищным кодексом РФ, СНиП «Здания жилые многоквартирные» и т.д., но и главное - Федеральным законом № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». И это в корне меняет порядок проектирования и согласования перепланировки и переустройства в доме-памятнике.

*При совершении сделки важно понимать, что вся ответственность за самовольную перепланировку ложится не на то лицо которое ее сделал, а на то лицо (правообладателя), при котором она была обнаружена.*

**Ответственность продавца завершается** в момент подписания договора купли-продажи и передачи денежных средств. Если до заключения сделки покупатель может требовать снижения цены или проведения работ по согласованию перепланировки с контролирующими органами, то после ее завершения, он такие права утрачивает.



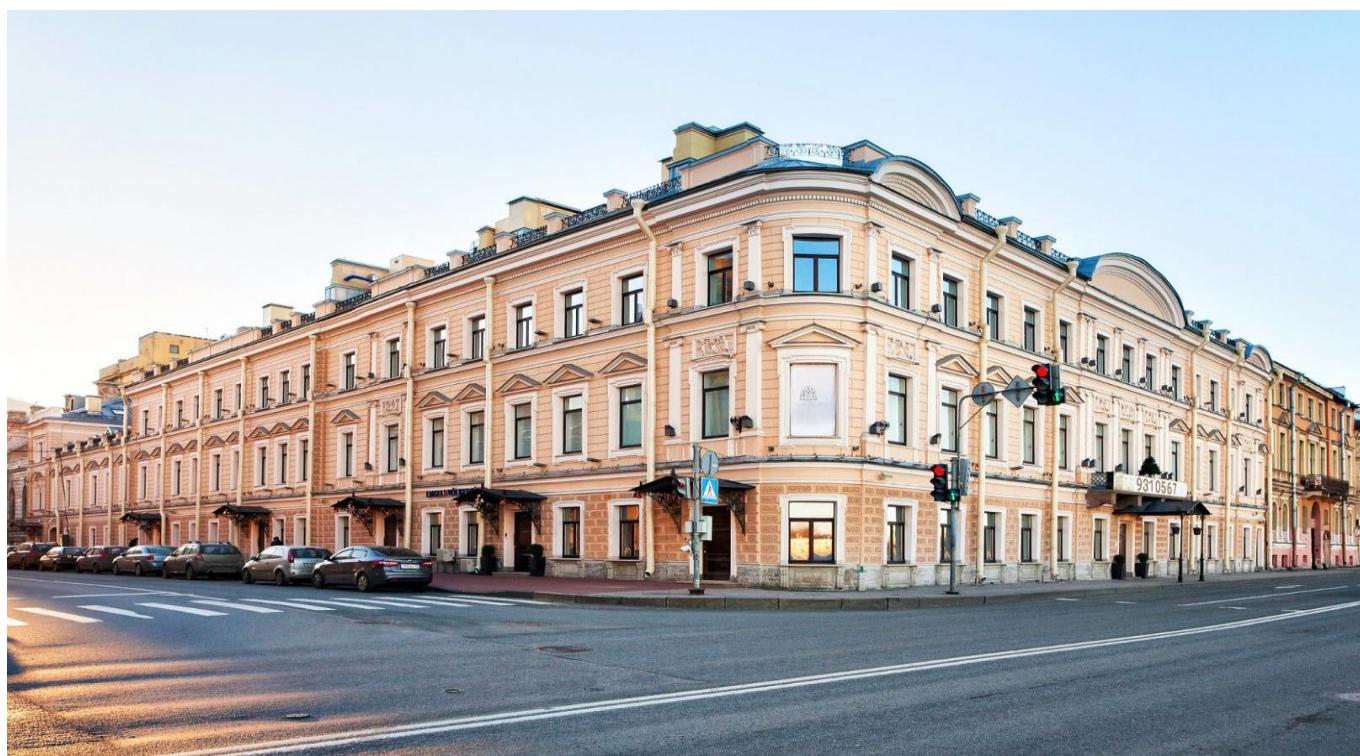
- ❖ Сегодня соблюдение **порядка перепланировки** и переустройства любых помещений в МКД контролируется на уровне исполнительной власти субъектов РФ государственными жилищными инспекциями (ГЖИ). Если выявят нарушение в результате комиссии, при перепродаже или о нем заявят, то обязательства по устранению перепланировки возлагаются на нынешнего собственника. А необходимые затраты весьма ощутимы.
- ❖ **Самовольное переоборудование/перепланировка помещений** влечет за собой административную ответственность и наложение штрафа в размере от 10 до 15 МРОТ за первое нарушение, от 20 до 25 МРОТ – за второе.
- ❖ **При обнаружении** незаконных изменений в помещениях к нарушителю применят не только штрафные санкции. В соответствии со статьей 29 ЖК РФ собственника или нанимателя обяжут привести помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленном органом, который осуществляет согласование.

В п. 5 ст. 29 ЖК РФ указано, что если помещение не будет приведено в прежнее состояние в определенный предписанием срок, то суд по иску органа, занимающегося согласованием перепланировок (переоборудования), может вынести решение **в отношении собственника:** о продаже помещения с публичных торгов с выплатой владельцу вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника обязанности по приведению помещения в прежнее состояние.

П. 4 статьи 29 Жилищного кодекса РФ предоставляет собственнику (нанимателю) право обратиться в суд с заявлением о сохранении в переустроенном (перепланированном) состоянии помещения, если это не нарушает прав и законных интересов граждан и не создает угрозы их жизни или здоровья.



**Можно выделить несколько этапов массовой перепланировки в Санкт-Петербурге, которые были обусловлены веяниями конкретного исторического периода.**



После 1917 года большие квартиры в дореволюционных домах переобустраивались в коммунальные. Хаотично производилась внутренняя перепланировка.



**Помимо домов-памятников и домов в исторической застройке, в Санкт-Петербурге много жилья массового строительства советского периода.**

**Например, так называемые «Сталинки», «Кировки», «Хрущевки», «Брежневки», последние отличаются неудачными планировками.**



**В настоящее время в архивах ГУП «ГУИОН» находится 98 тыс. инвентарных дел, в том числе на 24,5 тыс. многоквартирных домов.**

**Ежегодно специалисты ГУП «ГУИОН» инвентаризируют более 500 тыс. квадратных метров зданий и сооружений.**



**Ежегодно сотрудниками  
ГУП «ГУИОН»  
подготавливается около  
1000 проектов.**

**Практически каждое  
третье обращение - это  
изготовление проекта по  
факту уже выполненной  
перепланировки.**

## ОШИБКИ ПРИ ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ



Инженеры-проектировщики  
ГУП «ГУИОН»  
сталкиваются с  
**нарушениями, вследствие  
которых сохранить  
перепланировку  
оказывается невозможным.**

Выявленные нарушения  
приводят к жалобам соседей,  
штрафным санкциям,  
**невозможности совершать  
сделки с помещением.**

## Распространенные ошибки при перепланировке:

- ❖ **Расширение слишком маленькой или слишком узкой кухни за счет прилегающей жилой комнаты.**
- ✓ Такой прием применим при условии, что ваша квартира расположена на *1-м этаже*, либо *если под комнатой* находится нежилое помещение. Кухня, при этом, оборудована электроплитой. В домах с газовым оборудованием (плита, водонагреватель-колонка) кухонное пространство необходимо будет отделить раздвижной перегородкой или дверью.

*Во всех остальных случаях расширение кухни за счёт жилой комнаты невозможно.*

### ❖ Категорически запрещается при перепланировке:

- Устройство санузла над комнатой или кухней нижерасположенной квартиры (нарушение Санитарных норм и СНиП)
- Присоединение лоджии, балкона к жилой комнате или кухне (изменение общедомового имущества, нарушение противопожарных правил, т.к. лоджии и балконы в квартирах, расположенных на 5-м и выше этажах являются аварийным, эвакуационными выходами)
- Вынесение на балкон радиаторов центрального отопления (снижение температуры носителя)
- Обустройство «теплого пола» за счет общедомовой системы отопления
- Сокращение сечения или перекрывание вентиляционных шахт (перекрываются действующие в/к, идущие снизу)
- Нарушение работоспособности основных несущих конструкций здания (стен, покрытий)
- Нарушение гидроизоляции и шумоизоляции ограждающих конструкций или снижение этих показателей

## Виды работ, при выполнении которых обязательно требуется разработка проекта и согласование:

- Демонтаж и монтаж межкомнатных перегородок, встроенных шкафов
- Перенос, расширение, объединение санузлов и ванных комнат или перенос санитарного оборудования в прежних границах санузлов
- Изменение конфигурации внутриквартирных инженерных сетей
- Перенос газового оборудования
- Замена оконных заполнений в домах в исторической застройке центральных районов (согласование с КГИОП)
- Оборудование камина на последних этажах при наличии технических условий
- Объединение двух или нескольких квартир, комнат
- Остекление балконов, лоджий
- Размещение на фасадах домов наружных блоков кондиционеров, антенн, видеокамер и др. оборудования
- Устройство проемов, ниш в капитальных стенах
- Оборудование дополнительных оконных проемов и входов (здесь следует отметить, что кроме проекта, согласно ЖК РФ потребуется 100% согласие собственников других помещений в МКД)

**Проектирование и  
переустройство в  
многоквартирном доме  
(МКД)**

**в соответствии с  
положениями Жилищного  
кодекса РФ**

Разработка проекта



Согласование (МВК)



Перепланировка

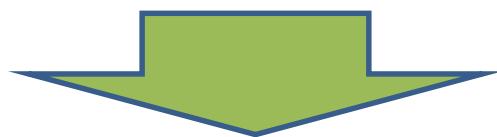


Акт МВК

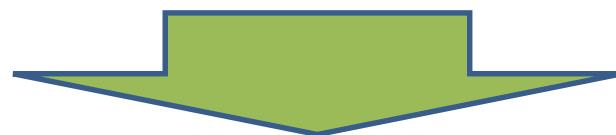


Изменения в техническую документацию и в  
ЕГРН

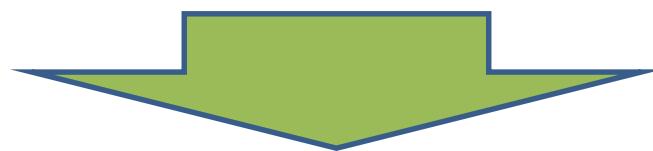
## Проектирование и переустройство в помещениях, расположенных в зданиях, охраняемых КГИОП



Задание на проектирование (требования КГИОП)



Проектная организация должна иметь лицензию Министерства культуры РФ на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ



КГИОП

(рассмотрение проектной документации при наличии акта по результатам историко-культурной экспертизы, выполненной государственным экспертом)

**Для определения объема требуемых согласований и порядка выполнения работ необходимо обращаться к профессионалам.**

**Специалисты ГУП «ГУИОН», благодаря своей высокой квалификации, обладают знаниями, которые позволяют решать вопросы любой сложности.**



**ГУИОН**

Работаем с 1927 года

кадастр  
оценка  
проектирование  
землеустройство



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Спасибо за  
внимание!

Центральный офис:  
191014, Россия, Санкт-Петербург,  
ул. Маяковского, д. 19/15, литера А  
тел (812) 777-5-111, факс(812) 644-51-51  
E-mail: [info@guion.spb.ru](mailto:info@guion.spb.ru)