Согласование перепланировки

Что такое ПЕРЕПЛАНИРОВКА и откуда она берется

Определения перепланировки (переоборудования и т.п.) четко даны в новых, уже вступивши

Постановление мэра г. Иркутска от 10.04.2006 № 031-06-600/6

Для того чтобы, чтобы разобраться с этим вопросом следует понять, что такое квартира, оф

ФАКТИЧЕСКИ: Любое помещение - это Ваше пространство за входной дверью, со стенами, п

ЮРИДИЧЕСКИ: На любое помещение есть документы. Это:

1. Поэтажный план БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ (БТИ) с ЭКСПЛИКАЦИЕЙ (т
2. Документ на Ваше ПРАВО либо пользования этим помещением (документ - Договор социа

Причем, документ Свидетельство о собственности четко соответствует документу ПОЭТАЖ

Эти данные хранятся в Государственном Регистрационном Органе.

То есть основой регистрации Вашего ПРАВА является поэтажный план БТИ с экспликацией

Таким образом, ПЕРЕПЛАНИРОВКА - это отличие фактического вида квартиры (помещения

В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ: Ваша квартира - это рыночная стоимость квадратного метра

То есть:

Объект
недвижимости

Квартира
без перепланировки

Квартира с перепланировкой, БЕЗ оформления документов

Квартира с перепланировкой, С ОФОРМЛЕННЫМИ документами

Его стоимость в %

100%

80%

120%

Таким образом, ПЕРЕПЛАНИРОВКА - это ремонтно-строительные действия в помещении, которые требуют внесения изменений в документы: план БТИ и Свидетельство о собственности (Договор социального найма и т.п.) с целью полной реализации ЭТОГО ПРАВА (владения, пользования, распоряжения), а также увеличения рыночной стоимости Вашего объекта недвижимости.

СПРАВКА: Стоимость документов, сопровождающих ремонтно-строительные работы по государственным нормативам, исчисляется в 5%-10% выражении от стоимости строительного объекта.

То есть ПЕРЕПЛАНИРОВКА - ЭТО СДЕЛКА с недвижимостью.

Что делать, если Вы решили выполнить ПЕРЕПЛАНИРОВКУ?!

До того, как Вы приступили к ремонту и перепланировке Вам следует:

1. Определиться с эскизом

Требования к эскизу (он может быть выполнен на поэтажном плане БТИ) таковы: планируемая перепланировка должна быть конструктивно возможной, и юридически согласуемой.

Лучше всего, прямо с этого этапа довериться профессионалам и заказать Архитектурно-Планировочное Решение (АПР).

Во-первых, перед Вами не будет стоять вопрос конструктивной возможности предложенного архитектором варианта.

Во-вторых, грамотный архитектор прекрасно владеет и юридической составляющей перепланировки и не станет "СМУЩАТЬ" Вас вариантами, на которые, в последующем, невозможно получить Разрешение.

То есть ваши деньги по оплате услуг дизайнера-архитектора не будут выброшены на ветер.

2. Заказ Технической документации: Технического Заключения о состоянии несущих конструкций здания и возможности переустройства квартиры (если затрагиваются несущие конструкции здания); Проекта ПЕРЕПЛАНИРОВКИ и ПЕРЕУСТРОЙСТВА помещения.

Эскиз, выполненный на плане БТИ, или выбранный Вами вариант Архитектурно-Планировочного Решения, и поэтажный план БТИ с Эскспликацией квартиры до перепланировки нужны инженеру-проектировщику для осуществления необходимых расчетов, выполнения технического обследования Вашей квартиры, разработки и выпуска технической документации. Юридическая ответственность за разработанные проектные решения с момента выпуска технической документации переходит на организацию, инженера проекта, главного инженера проекта, выпустивших данную техническую документацию.

Возможно, перепланировка, которую Вы собираетесь осуществить, действительно состоит лишь в демонтаже (сносе) ненесущей перегородки и для получения Разрешения может быть отражена эскизно на поэтажном плане БТИ. Но информация, содержащаяся в поэтажном плане БТИ, не дает полного представления о стенах Вашей квартиры. На бытовом уровне Вы знаете, что стенка эта - легкая гипсокартонная перегородка, а вот на бумаге… Иными словами на «поэтажке» не видно несущая эта стена или нет. Так вот, Техническое Заключение - тот документ, который подтверждает, что стена в вашей квартире, которую вы собираетесь демонтировать - действительно ненесущая.

Естественно, если в квартире происходит другая расстановка сантехнических приборов, изменяется конфигурация помещений, смещаются или переносятся входы в помещения, образуются проемы - не обойтись без Проекта переустройства

(перепланировки, переоборудования) Вашей квартиры.
Проектную (техническую документацию - Техническое Заключение и Проект переустройства) важно заказать не только в проектной организации, имеющей допуск и свидетельство на данный вид деятельности, ВАЖНО, чтобы проектная организация, разработавшая техническую документацию, ИМЕЛА ВОЗМОЖНОСТИ и БЫЛА ГОТОВА СОПРОВОЖДАТЬ и ЗАЩИЩАТЬ свой проект!

3. Получить Разрешение на проведение перепланировки (переустройства).

Для этого необходимо обратиться в администрацию округа по месту нахождения объекта и представить следующие документы:

- копии документов, подтверждающих право собственности;

- копию технического паспорта БТИ;

- поэтажный план БТИ;

- проект перепланировки;

- заявление на стандартном бланке.

Наша организация уже несколько лет успешно занимается проектами перепланировок (переустройств) жилых и нежилых помещений, переводом из жилого в нежилое и наоборот как в г.Иркутске, так и в Иркутской области. Специалисты консультируют, выезжают на объект, выполняют обследование, делают заключение о технической возможности (или невозможности) перепланировки (переустройства) помещения, в минимальные сроки выполняют проект перепланировки (переустройства) помещения, а также по дополнительному соглашению с заказчиком предоставляют *услуги по согласованию в органах власти* как самого «Проекта перепланировки», так и получения всех разрешений, а именно:

- распоряжение зам. мэра – председателя комитета по управлению округом;

- решение о согласовании перепланировки;

- выполнение технического паспорта БТИ;

- подготовка и подписание акта выполненных работ;

- выполнение технического плана БТИ;

- получение кадастрового паспорта

и как конечный итог - получения «Свидетельства о государственной регистрации права собственности».