

***Придбавши квартиру ми вирішили здійснити її перепланування задля більш ефективного використання житлової площі. Знаємо, що не всі власники при здійсненні перепланування узгоджують такий крок із державними органами. Чи варто це робити, а якщо робити-то як правильно?***

Дійсно, багато власників житла по різних причинах здійснюють перепланування свого житла. Більшість з них при цьому не замислюється над необхідністю отримання пакету дозвільної документації від уповноважених державних органів, сподіваючись на те, що перепланування не буде виявлене. Але, як засвідчує практика, навіть незначне перенесення, наприклад, сантехнічного обладнання при переплануванні може призвести до проблем із водопостачанням сусідніх квартир. Незадоволені сусіди почнуть скаржитися на неналежне водопостачання і тоді будь-яке обстеження виявить наявність незаконного перепланування.

Хочу звернути вашу увагу на те, що в подібних випадках чинним законодавством передбачені штрафні санкції. Так, за самовільну зміну архітектурного вигляду будівель передбачений штраф у вигляді 85-170 гривень (ст. 97 Кодексу про адміністративні правопорушення). А здійснення будівельних робіт без дозволу і проекту може стати причиною штрафу у розмірі ще 17-170 гривень (ст. 96 (КпАП). У випадку, коли перепланування створило загрозу загибелі людей передбачено кримінальну відповідальність (ст. 275 КК України).

В решті випадків незаконне перепланування може ніяк себе не виявити, але лише до моменту продажу такої нерухомості або передання її у заставу.

Для того, щоби розпочати процедуру узгодження перепланування спочатку слід отримати письмову згоду сусідів, що проживають на вашому поверсі, а також сусідів поверхом вище і поверхом нижче. Після цього можна звертатися до відповідних державних органів для отримання дозволу на здійснення перепланування. Розглянувши документи, уповноважений державний орган надає дозвіл на розробку проекту перепланування. Доручити розробку проекту перепланування можна як державній, так і приватній проектній фірмі.

Наступний крок – узгодження проекту зі всіма відомствами, сфері дії яких стосується перепланування. В обов'язковому порядку потрібно отримати згоду пожежників та санепідемстанції. А якщо ваше житло становить історичну цінність – згоду потрібно отримати в інстанції, на яку покладено функції охорони культурної спадщини.

Суттєвою частини узгодження проекту є його державна експертиза. В багатьох випадках проект містить неточності, що вимагають доопрацювання. Тому варто звертатися до проектної організації із надійною репутацією. Після проходження експертизи проект подається на затвердження до уповноваженого державного органу, який протягом місяця надає дозвіл на проведення будівельних робіт.

Хочу звернути вашу увагу на те, що по закінченню будівельних робіт будівельна організація повинна надати акт виконаних робіт, який буде потрібний при прийнятті перепланування в експлуатацію. Введення в експлуатацію здійснюється державною комісією, до складу якої входять представники тих інстанцій, з якими був узгоджений проект на стадії його розробки. Комісія перевіряє відповідність здійснених по проекту робіт і складає акт прийому робіт в експлуатацію, який є підставою для внесення змін щодо перепланування до правостановчих документів на житло. Процедуру можна вважати повністю завершеною після здійснення БТІ інвентаризації квартири та видачі власнику нового техпаспорту.