

БЕЗОПЛАТНА ПРАВОВА ДОПОМОГА

Кременецький місцевий центр з надання безоплатної вторинної правової допомоги

«Умови та порядок перепланування, переобладнання жилого будинку (квартири)»

Ми всі звикли до того, що перепланування або переобладнання житлового приміщення процес складний і витратний, який вимагає відвідування безлічі інстанцій, отримання дозволів і т.д. Проте, існує ряд робіт з перепланування і переобладнання, виконання яких здійснюється без дозвільної документації.

та



Пунктом 1.4.3. Правил утримання жилих будинків прибудинкових територій передбачено, що до елементів перепланування жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, улаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків.

Що стосується переобладнання, то ним вважається влаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів, влаштування і переобладнання туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів.

Варто зазначити, що не допускається переобладнання чи перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, якщо такі дії призводять до руйнації несучих конструкцій будинку, до порушення тривкості будинку, порушення вимог протипожежної безпеки, засобів протипожежного захисту, погіршення зовнішнього вигляду та цілісності фасадів. Також, не допускається перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, якщо такі дії погіршують проживання всіх осіб в будинку чи окремих громадян, а також, якщо ці дії погіршують умови експлуатації.

Законодавством України передбачено, що не потребують отримання дозвільних документів, роботи з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення приватного житлового фонду власниками або наймачами, якщо такі роботи не передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування. Після завершення таких робіт введення об'єкта в експлуатацію не потрібне.

У разі, якщо Вам необхідно отримати дозвіл на переобладнання або перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, то необхідно подати до органу місцевого самоврядування заяву про надання дозволу на переобладнання або перепланування.

Також, до заяви потрібно додати такі документи:

- ✓ копію свідоцтва на право власності або договору найму (оренди) приміщення;
- ✓ копію поповерхових планів;
- ✓ проект переобладнання або перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень;
- ✓ згоду власників, співвласників (наймачів) або уповноважених ними осіб на переобладнання та перепланування приміщень, що перебувають у їх спільній власності.

Коли, Ви, отримаєте рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на перепланування та/або переобладнання, то можна розпочинати будівельні роботи з перепланування та/або переобладнання відповідно до проекту. Після завершення робіт з перепланування та/або переобладнання, необхідно звернутись до бюро технічної інвентаризації, де отримати новий технічний паспорт об'єкта.

Пам'ятайте! При проведенні перепланування та переобладнання не допускається:

- 1) якщо такі роботи погіршують цілісність і зовнішній вигляд фасаду, порушують міцність чи руйнують несучі конструкції будинку;
- 2) якщо при таких роботах порушуються або демонтуються стіни, балки, несучі опори багатоквартирних будинків;
- 3) якщо при таких роботах порушуються або демонтуються вентиляційні колектори, протипожежні пристрої;
- 4) обладнання санвузла та кухні над або під житловими приміщеннями квартир багатоквартирних будинків;
- 5) здійснення в багатоквартирних будинках заміни санвузлів та кухонь на житлові кімнати або навпаки;
- 6) якщо при таких роботах порушується цілісність внутрішньо будинкових систем електро-, тепло-, водопостачання та водовідведення, перенесення опалювальних приладів на лоджії та балкони;
- 7) здійснювання робіт з об'єднування, розширювання лоджії та балкону з приміщеннями квартир багатоквартирних будинків, якщо при таких роботах здійснюється розбирання зовнішніх стін, тощо.

Якщо, власник, наймач (орендар) жилого будинку, жилого чи нежилого у жилому будинку приміщення, припустив самовільне переобладнання або перепланування, яке призвело до порушення конструктивних елементів або засобів протипожежного захисту, то він зобов'язаний за свій рахунок привести це приміщення до попереднього стану. Якщо ж вищенаведені дії привели до погіршення технічного стану жилого будинку в цілому та порушуються права інших споживачів, то питання відшкодування вартості цих робіт вирішується у судовому порядку.

Проведення робіт з перепланування та/або переобладнання квартир повинні проводитися з дотриманням правил добросусідства та з урахуванням законних прав та інтересів мешканців сусідніх квартир.

Всі спори, які виникають під час проведення робіт з перепланування та переобладнання квартир багатоквартирних будинків та гуртожитків, вирішуються шляхом переговорів між учасниками спору або в судовому порядку.

При істотному відхиленні від проекту, якщо таке відхилення суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, або при такому відхиленні істотно порушуються будівельні норми і правила, суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову. Проте, якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила будівництво, відмовляється від її проведення, за рішенням суду таке майно підлягає знесенню. Відшкодування витрат за знесення покладається на особу, яка здійснила таке будівництво.

Також, варто пам'ятати, що законодавством України встановлено адміністративну та кримінальну відповідальність за переобладнання і перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що призводять до порушення тривкості або руйнації несучих конструкцій будинку, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів, порушення вимог протипожежної безпеки та засобів протипожежного захисту.

Варто пам'ятати, що при отриманні дозволу на перепланування будинку (квартири), плата здійснюється лише за розробку проекту перепланування, вартість якого залежить від суб'єкта, в якого ви замовите його розробку.