



Не секрет, что наша типовая квартира чаще всего превращается в огромную проблему для тех, кто видит свое жилье нестандартным. Хотя бы потому, что новое жилье в городе не строится, а значит, приходится перестраивать имеющееся. И тут собственников недвижимости поджидают «подводные камни», которые могут перечеркнуть все их усилия. О чем говорят и изменения в инструкции, и во Временном положении о порядке государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество, которые вступили в силу с 1 октября. Этому посвящена беседа корреспондента [«Кочегарки»](#) с начальником Бюро технической инвентаризации В.Ю. Евдокимовым.

Валерий Юрьевич, что бы вы посоветовали тем, кто решил перепланировать квартиру?

– Если вы хотите заняться серьезными изменениями в своей квартире, то обязательным условием при этом является наличие эскизного проекта и разрешения горисполкома на перепланировку. Почему это так важно? Чтобы не ущемить права собственников других квартир и не нарушать санитарно-гигиенических требований и правил эксплуатации дома.

Что допускается при перепланировке?

– Можно увеличивать площадь жилых и ванных комнат, туалетов, совмещенных сан-узлов за счет прихожих, внутриквартирных коридоров, встроенных кладовок и шкафов. При этом совмещать санузлы разрешается только в отдельных квартирах, независимо от количества жилых комнат. Допускается объединение помещений электрифицированной кухни и жилой комнаты в единую столовую-кухню.

А если кухня газифицирована, ведь подобных у нас большинство?

– Тоже не возбраняется. При этом можно устраивать вход из единой кухни-столовой в жилую комнату, однако последняя должна иметь второй выход в негазифицированное помещение. Кстати, устраивать вход в совмещенные санузлы, ванные и туалеты можно из любых помещений квартиры, кроме кухни.

Это все разрешается, а что запрещено?

– Запрещается объединение помещений газифицированной кухни и жилой комнаты в единую кухню-столовую в однокомнатной квартире. Нельзя размещать кухни и санузлы (ванные комнаты и туалеты) над и под жилыми комнатами. Этот же запрет действует при размещении трубопроводов и кухонного инженерного оборудования (плиты, водонагреватели, вентиляторы, умывальники и т.п.) в кухне-столовой.

Горожане нередко осуществляют, скажем так, реконструкцию балконов и

лоджий, как при перепланировке, так и при капитальном ремонте...

– Можете не продолжать, все понятно. Скажу сразу, что запрещено утепление балконов и лоджий, устройство новых и расширение существующих балконов и лоджий, а также новых оконных проемов и расширение существующих балконных и оконных проемов. Но это – общее положение, каждый случай, конечно, индивидуален. Поэтому: если собственник квартиры планирует внести изменения в планировку, обязательно нужно заказать составление проекта в любой проектной организации Горловки. При самовольной перепланировке квартиры следует подготовиться к тому, что при продаже, составлении дарственной, оформлении наследства на перепланированную без разрешения квартиру возникнут сложности с оформлением документов. Приводить в порядок документы придется в любом случае. Так что лучше все делать сразу в соответствии с законом и не создавать себе и другим лишних проблем.

А как быть в случае отсутствия вышеназванных документов при реконструкции, самовольном строительстве?

– Необходимо обращаться с иском в суд о признании права собственности на самовольно построенное недвижимое имущество. А это не только дополнительные расходы, но и потеря времени. Кстати, такой опыт у некоторых горожан уже есть, что лишний раз напоминает о необходимости все делать в правовом поле.

Как известно, внесены изменения и во Временное положение о порядке государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество. Что нового они принесли?

– Действительно, с 1 октября эти изменения вступили в силу. Теперь Бюро технической инвентаризации будет осуществлять регистрацию прав собственности на недвижимое имущество на основании правоустанавливающих документов (а их – 15!), одним из которых является решение суда о признании прав собственности на самовольно построенное недвижимое имущество, только при наличии документа о вводе объекта в эксплуатацию, проще – сертификата соответствия, который выдается Государственным архитектурно-строительным контролем (ГАСК).

В чем нюанс данного положения по сравнению с ранее действовавшим порядком?

– Если раньше достаточно было решения суда, чтобы мы зарегистрировали строение, то теперь необходим и сертификат, без него мы отказываем в регистрации.

Так что тогда делать?

– С решением суда следует обратиться в Государственный архитектурно-строительный контроль с просьбой выдать сертификат. Если и там последует отказ, то можно обжаловать действия ГАСК в административном суде Донецка, как, кстати, и наш отказ. Если иск будет удовлетворен и админсуд примет решение обязать зарегистрировать строение, то мы, естественно, его выполним.