Статья

«Перепланировка квартиры: Проблемы и последствия»

Жить в квартире с самовольной (незаконной, несогласованной, неузаконенной, нелегальной) перепланировкой можно сколь угодно долго: а вот проблемы обычно возникают при попытке совершить сделку, например, при продаже недвижимости. На самом деле никаких препятствий для сделки по купле-продаже такой недвижимости нет. Законодательство РФ нигде не запрещает продажу жилья с неузаконенной перепланировкой.

Купить «нехорошую квартиру» можно и не зная об этом. Если покупателю не скажет о самовольной перепланировке продавец, то выявить изменения под силу только специалисту или очень внимательному покупателю.

Несведущий же покупатель часто не проверяет документы, упуская из вида проблемы, которые останутся с ним после освобождения квартиры продавцами. В итоге, нарушения выявляются уже после сделки.

Есть и другой вариант — непреодолимое желание купить квартиру с перепланировкой, пусть и незаконной. Одним сильно нравится переделанное пространство, другим — большая скидка за нелегальную перепланировку. Третьи считают, что смогут оформить всё самостоятельно, дёшево и задним числом.

Такие сделки и переход права собственности совершается без проблем, так как Росреестр не знает о выполненной перепланировке, а значит, не имеет оснований для приостановки регистрации. Подпись покупателя в договоре купли-продажи означает безусловное согласие с условиями о том, что квартира полностью его удовлетворяет и претензий к продавцу он не имеет.

Важно понимать, что обычный ремонт не является перепланировкой, но если в процессе работ владелец помещения передвинет стены, прорубит новые дверные проемы или объединит ванну и туалет, то такие изменения потребуют согласования.

Кроме того, важно учесть некоторые нюансы: Жилищный кодекс запрещает проводить перепланировку в домах, которые признаны аварийными, а также присоединять к квартире помещения общего пользования (оборудовать мансарду в чердачном помещении).

Так что же делать, если вы купили квартиру с самовольной перепланировкой.

Во-первых, разобраться с техническими документами и несоответствиями планировки.

Во-вторых, оценить возможность [узаконивания перепланировки](https://pereplanirovkadv.ru/index/uzakonivanie_pereplanirovki_v_khabarovske/0-6) в купленной квартире. Обратиться в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме непосредственно либо через многофункциональный центр для подачи документов для согласования перепланировку (переустройства). В случае отказа в согласовании, вы имеете право обратиться в суд. Иногда изменения не критичны и суд принимает решение сохранить квартиру в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создаёт угрозу их жизни или здоровью.

Что будет, если не узаконить перепланировку

В первую очередь, узаконенная перепланировка – это ваша безопасность. Если ремонт сделан с грубыми нарушениями строительных норм, в будущем от этого может пострадать весь дом. Пойдут трещины, начнут проседать перекрытия.

Во-вторых, квартиру с неузаконенной перепланировкой будет сложнее продать. Например, банк может не разрешить выйти на сделку, если квартиру покупают в ипотеку. Риэлторы же, узнав о таком ремонте, могут настаивать на большой скидке.

В-третьих, если на перепланировку пожалуются соседи, то жилищная инспекция через суд потребует вернуть квартиру в первоначальное состояние.

В суд может подавать не только жилищная инспекция, но и управляющая компания, ТСЖ.

Затягивать с узакониваем не стоит, это не быстрая процедура.

Все перепланировки (реконструкции) лучше согласовывать заранее. Так вы точно будете уверены, что все от начала и до конца проходит в соответствии с нормами закона.