

Что такое Новостройки-невидимки и почему в Москве продают новые квартиры без права на перепланировку

21.05.2015

ГУП МосгорБТИ провел пресс-брифинг на тему «Новостройки-невидимки: что это такое? Почему в Москве продают новые квартиры без права на перепланировку?».

В мероприятии приняли участие:

- начальник ГУП г. Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации (ГУП МосгорБТИ) **Денис Валерьевич Сулов**
- начальник Управления статистики строительства, инвестиций и жилищно-коммунального хозяйства центрального аппарата Федеральной службы государственной статистики (Росстат) **Нина Алексеевна Власенко**
- начальник Управления приватизации городского имущества Департамента городского имущества г.Москвы **Ирина Сергеевна Ермилова**
- начальник Инспекции по надзору за переустройством помещений в жилых домах по CAO Государственной жилищной инспекции г.Москвы **Илья Сергеевич Смагин**

Тема так называемых «новостроек-невидимок» за последние годы стала весьма актуальной, в частности, и для Московского региона. Типичная ситуация: чтобы сделать перепланировку в новой квартире, владельцу необходимо получить разрешение Мосжилинспекции. Для оформления такого документа ведомству нужен технический паспорт жилого помещения. Нередко случается, что человек приобрел квартиру в доме-новостройке, техническая инвентаризация которого не проводилась. В связи с этим, ГУП МосгорБТИ не может выдать технический паспорт квартиры, поскольку не располагает сведениями об этом объекте.

***21 мая 1927 года вышло «Положение об инвентаризации имущества местных советов» (организация деятельности органов технической инвентаризации в нашей стране), отмечается День инвентаризатора.**

Такая ситуация сложилась из-за несовершенства российского законодательства. Сегодня застройщик не обязан проводить техническую инвентаризацию строения.

На сегодняшний день нет определенного **порядка осуществления государственного учета жилищного фонда**. Его уполномочен утвердить федеральный орган исполнительной власти - Госстрой (пункт 5.2.15 Положения о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2012 г. N 670).

Ведомством порядок осуществления государственного учета жилищного фонда не установлен, и в настоящее время продолжает действовать Порядок осуществления государственного учета жилищного фонда, установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" (далее - Порядок учета жилищного фонда), которое не полностью соответствует действующему федеральному законодательству, так как издано до вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации (с 1 марта 2005 г.) и Закона о кадастре (с 1 марта 2008 г.).

Так, в документе подробно описано, что основу государственного учета жилищного фонда составляет технический учет, осуществляемый в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства. Однако полностью отсутствует описание: с какой целью производится технический учет и инвентаризация объекта недвижимости, объем информации, необходимый для учета, а также способы сбора данных и их постоянного обновления для передачи сведений в уполномоченные органы для принятия управленческих решений, в том числе, в органы государственной статистики.

Сегодня крайне необходимо принять нормативный документ, который бы устанавливал:

порядок проведения технического учета объектов жилищного фонда, порядок технической инвентаризации, обязательность ее проведения для всех домов-новостроек в целях паспортизации, а также для систематизации и накопления информации о технических характеристиках данных объектов, уровне благоустройства (водоснабжении, отоплении, газификации или наличии электроплит), а также об износе зданий.

Пока же новые дома будут ставиться на кадастровый учет на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию согласно подготовленному техническому плану. А собственники будут постоянно сталкиваться с проблемой получения технического паспорта на квартиру, поскольку жилой дом не прошел техническую инвентаризацию и паспортизацию.

Отсутствие порядка проведения обязательной инвентаризации жилого фонда влечет за собой еще одну проблему - нередко собственники жилья, так и не оформив законного разрешения на перепланировку, делают ее нелегально. Однако Кодексом об Административных правонарушениях (Статья 7.21) предусмотрена ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями:

1. Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.
2. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей.

Суммы штрафов не слишком велики, поэтому собственники жилья идут на риск.

Учитывая массовость явления, в настоящее время ГУП МосгорБТИ ищет оптимальное решение этой проблемы.

Ранее при обращении заявителей в такой ситуации Московское инвентаризационное бюро отказывало в выдаче технического паспорта. Поскольку этот документ должен содержать информацию не только о самой квартире, но и о здании, в котором она находится. Даже если провести инвентаризацию отдельной квартиры, всей полученной информации для оформления паспорта жилья будет недостаточно.

В МосгорБТИ готовы оформлять по запросу клиентов технический паспорт в сокращенном виде, но только в том случае, если в Мосжилинспекции данный документ будет иметь силу при оформлении разрешения на перепланировку квартиры.

Адрес страницы: <http://nagatino-sadovniki.mos.ru/presscenter/news/detail/1881681.html>

[Управа района Нагатино-Садовники](#)