

Утвержден
постановлением главы
городского округа Юбилейный
Московской области
от 11 февраля 2009 г. N 61

ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ МЕЖВЕДОМСТВЕННОЙ КОМИССИЕЙ ПРИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ И В НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЯХ

Общие положения

Настоящий Порядок разработан в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области, в том числе на основании:

- Федерального закона Российской Федерации от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (в ред. Федеральных законов от 26.12.2005 N 184-ФЗ, от 30.06.2006 N 93-ФЗ, от 29.12.2006 N 251-ФЗ, от 01.12.2007 N 310-ФЗ);

- Жилищного кодекса Российской Федерации;

- постановления Правительства Российской Федерации "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения" от 28.04.2005 N 266;

- постановления Госстроя Российской Федерации "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" от 27.09.2003 N 170;

- письма Госстроя Российской Федерации "О соблюдении норм и правил содержания и ремонта жилищного фонда" от 06.08.1997 N БЕ-19-35/3;

- постановления Правительства Российской Федерации "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного **дома** аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" от 28.01.2006 N 47 (в ред. постановления Правительства Российской Федерации от 02.08.2007 N 494).

1.1. Настоящий Порядок устанавливает:

- правила согласования Межве *домственной* комиссией переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых **зданиях.**

Действие Порядка распространяется на жилые и нежилые помещения в жилых домах и нежилых *зданиях* независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности.

1.2. Основные понятия, используемые в Порядке:

Помещение в жилом доме (нежилом здании) - объемно-пространственное образование в жилом (нежилом) здании, ограниченное капитальными стенами, перекрытиями и другими ограждающими конструкциями, оборудованное в соответствии со строительными нормами и правилами использования по определенному в установленном порядке функциональному назначению.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, часть квартиры.

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Заявители - физические или юридические лица, государственные органы и органы местного самоуправления, выступающие инициаторами проведения мероприятий (работ) по переустройству и (или) перепланировке помещений.

Переустройство помещения - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения; может включать в себя установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, устройство и переустройство вентиляционных каналов, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения и т.п.

Перепланировка помещения - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения; может включать перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство и переоборудование существующих тамбуров.

Правом на подачу заявления обладают собственник или уполномоченные им лица: наниматели

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

и пользователи при наличии письменного согласия собственника жилых и нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях.

1.3. Рассмотрение документов и принятие решений о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях находится в компетенции Межведомственной комиссии при администрации города Юбилейного по согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях (далее - Комиссия), действующей на основании постановления главы города о создании Межведомственной комиссии, Положения о ее работе и настоящего Порядка.

2. Условия и порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях

2.1. Переустройство и (или) перепланировка жилых и нежилых помещений могут производиться в целях повышения уровня благоустройства и комфорта проживания, создания условий для осуществления права собственника по распоряжению недвижимым имуществом.

Переустройство и (или) перепланировка нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях производятся в целях изменения эксплуатационных свойств помещений при сохранении общих технико-экономических показателей в пределах габаритов объекта переустройства и (или) перепланировки, повышения уровня благоустройства и комфорта использования нежилого помещения, создания условий для осуществления права собственника по распоряжению недвижимым имуществом.

2.2. Переустройство и (или) перепланировка нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях могут осуществляться путем устройства естественного освещения, самостоятельного входа, выделения в пределах существующего помещения санузла, устройства оборудования санузла, устройства дверных проемов и перегородок из легких конструкций или их демонтажа, устройства вентиляции и т.д.

2.3. Капитальный ремонт в целях переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях должен осуществляться за счет средств собственника помещения.

2.4. Переустройство и (или) перепланировка жилых и нежилых помещений допускаются после получения заинтересованным лицом выписки из постановления главы города, основанного на решении Межведомственной комиссии о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях.

2.5. Не допускаются переустройство и (или) перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, затруднению доступа к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам, нарушению прав собственников общего имущества.

2.6. Не допускаются переустройство и (или) перепланировка чердачных помещений, подвалов, технических помещений 1-го этажа жилых домов под мастерские, помещения для сушки белья и под

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

складские помещения, использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей в жилых домах.

2.7. Не допускаются перепланировка балконов, лоджий, самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства без соответствующего согласования по настоящему положению.

2.8. Не допускаются переустройство и (или) перепланировка жилых и нежилых помещений, ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры.

2.9. Не допускается производить переустройство и (или) перепланировку жилых помещений для использования под нежилые цели без перевода их в состав нежилого фонда в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 и постановлением главы города Юбилейного Московской области от 08.05.2008 N 173 (в ред. от 13.05.2008 N 180, от 06.10.2008 N 465).

2.10. Проекты на переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях должны разрабатываться с соблюдением действующих строительных норм и правил и оформляться в установленном законодательством порядке.

2.11. Заявления физических и юридических лиц на переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях рассматриваются Комиссией в течение 45 дней со дня представления документов.

2.12. Для получения согласования на переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений заявителями представляются на рассмотрение Комиссии:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме согласно приложению N 1 (не приводится) к Порядку;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое помещение, дом, в котором оно находится, или здание являются памятниками архитектуры, истории или культуры.

Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения Комиссией.

2.13. Комиссия рассматривает представленные документы на заседании, при необходимости обследует помещение или здание на месте и оформляет протокол. Комиссия направляет главе города

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [каркасные дома](#).

Юбилейного Московской области проект постановления о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях на основании протокола заседания Комиссии.

2.14. Комиссия не позднее чем через три рабочих дня со дня издания постановления главы города о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю выписку из этого постановления.

Выписка из постановления главы города является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

2.15. Работы по переустройству и перепланировке жилых и нежилых помещений, затрагивающие изменение несущих конструкций (инженерных сетей), должны выполняться специализированной организацией, имеющей государственную лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности, в соответствии с согласованным проектом. Работы выполняются за счет средств заявителя.

2.16. Контроль за осуществлением переустройства инженерного оборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений, а также за правильностью скрытых работ и за качеством используемых материалов осуществляется эксплуатирующими организациями, а также с привлечением иных полномочных органов при условии обеспечения доступа представителей таких организаций в переустроенные помещения во время производства работ (в том числе Государственной жилищной инспекции Московской области).

2.17. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом проверки соответствия произведенных изменений разрешительной документации. Приемочная комиссия эксплуатирующей жилой дом организации (предприятия) представляет акт проверки соответствия произведенных изменений разрешительной документации переустройства и (или) перепланировки жилого или нежилого помещения в жилом доме или в нежилых зданиях секретарю Комиссии, который направляет главе города Юбилейного Московской области проект постановления о завершении (о согласовании) переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях. Выписка из постановления главы города о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях является основанием для внесения изменений в технический паспорт жилого (нежилого) помещения.

2.18. Приемка выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, осуществляется приемочной комиссией совместно с представителем органа, функцией которого является государственный контроль использования и охраны зданий памятников архитектуры, истории и культуры.

2.19. Физические или юридические лица, допустившие самовольное переустройство жилого помещения, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без соответствующего согласования Комиссии, обязаны привести такое помещение или здание в прежнее состояние за свой счет в разумный срок и в порядке, установленном Комиссией.

При невыполнении требований Комиссии о приведении жилого помещения в прежнее состояние наступают последствия, предусмотренные ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.20. Самовольно выполненные переустройство и (или) перепланировка жилых и нежилых помещений. Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотретьших на сайте [каркасные дома](#).

помещений в жилых домах и нежилых зданиях, произведенные до 1 марта 2005 года, могут быть согласованы при представлении в Комиссию документов, указанных в п. 2.12 настоящего порядка, и акта проверки соответствия произведенных изменений требованиям законодательства, подписанного эксплуатирующей организацией.

2.21. Внесение изменений в технический паспорт жилого помещения, связанных с демонтажем встроенных шкафов в жилых и нежилых помещениях, производится органами БТИ без представления документов на рассмотрение Комиссии.