

ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕУТОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 1 декабря 2008 г. N 624-п
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ОФОРМЛЕНИЯ
РАЗРЕШЕНИЙ НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ЖИЛЫХ И
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ И ПОМЕЩЕНИЯХ
ГРАЖДАНСКОГО И ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Во исполнение постановления главы города от 27.07.2007 N 527-п (пункт 3) "Об утверждении Положения о межведомственной комиссии города Реутова по вопросам архитектуры и градостроительства" и в целях определения единого порядка действий межведомственной комиссии города Реутова по вопросам архитектуры и градостроительства по оформлению разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых **домах** и помещениях гражданского и производственного назначения, обеспечивающих безопасные условия проживания граждан, постановляю:

1. Утвердить Положение о порядке оформления разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых *домах* и помещениях гражданского и производственного назначения (прилагается).

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Покамина В.М.

Глава города
А.Н. Ходырев

Утверждено
постановлением главы
городского округа Реутов
Московской области
от 1 декабря 2008 г. N 624-п

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ОФОРМЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЙ НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ И ПОМЕЩЕНИЯХ ГРАЖДАНСКОГО И ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Общие положения

1.1. Переустройство и перепланировка жилых помещений осуществляются в целях повышения уровня благоустройства и комфортности проживания.

1.2. Переустройство жилых помещений включает в себя:

- перестановку сантехнических приборов в существующих габаритах туалетов, ванных комнат, кухонь (по эскизу);

- перестановку нагревательных (отопительных) и газовых приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы) без прокладки дополнительных подводящих сетей (по эскизу);

- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения (по проекту).

1.3. К перепланировке относятся:

- перенос и устройство дверных проемов в ненесущих перегородках (исключая межквартирные) (по эскизу);

- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений (в существующих габаритах квартиры) (по проекту);

- объединение кухонь с вспомогательными и жилыми помещениями без переноса газо-, электро-, сантехнического оборудования и инженерных коммуникаций (по проекту);

- ликвидация встроенных шкафов и кладовок (по эскизу);

- устройство вновь или переоборудование существующих тамбуров в нежилых помещениях (по проекту);

- разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок, исключая межквартирные (по эскизу);

- устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках при объединении помещений (по проекту);

- устройство внутренних лестниц (по проекту);

- заделка дверных проемов в перегородках и несущих стенах (по проекту);

- устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия (по проекту);

- создание (в нежилых помещениях на первых этажах) входов, изменение входов и тамбуров с устройством крылец (лестниц в цокольные и подвальные помещения), не предусматривающее

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

присоединение (занятие) дополнительного земельного участка (по проекту);

- изменение материалов и пластики внешних конструкций, балконов и лоджий (по проекту).

1.4. Капитальный ремонт именно в целях переустройства и перепланировки встроенных нежилых помещений в жилых домах должен осуществляться за счет собственных средств заявителя по согласованию с домовладельцем или его уполномоченным лицом (органом).

1.5. Вопросы переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах находятся в компетенции межведомственной комиссии города Реутова по вопросам архитектуры и градостроительства (далее - МВК).

2. Условия переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений

2.1. Переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах допускаются после получения разрешения МВК на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими государственную лицензию на **проектирование**, согласованных и утвержденных в установленном порядке.

2.2. Не допускаются переустройство и перепланировка помещений, если:

- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям, работоспособность автоматических систем противопожарной защиты (внутреннего противопожарного водопровода, дымоудаления, подпора воздуха при пожаре и т.п.) и отключающим устройствам;

- объединены лоджии (балконы) с внутренними помещениями;

- используются помещения, не являющиеся частями квартир (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, крыши и т.д.);

- переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;

- нарушаются прочность, устойчивость несущих конструкций **здания** или может произойти их разрушение;

- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;

- предусматриваются ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;

- размещение туалета и ванной (или душевой) непосредственно над жилыми комнатами и кухнями. Крепление приборов и трубопроводов непосредственно к межквартирным стенам и

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

перегородкам, ограждающим жилые комнаты. Размещение туалета и ванной (или душевой) над кухней допускается в квартирах, расположенных в двух уровнях (СНиП 2.08.01-89*);

- переносятся радиаторы в застекленные лоджии, балконы и иные летние помещения;
- выполняются работы по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления;
- нарушается прочность или разрушаются несущие конструкции жилого дома, ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов и не отвечающие противопожарным и санитарно-гигиеническим требованиям;
- жилые помещения используются под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законом порядке;
- нарушаются условия безопасной эвакуации людей из квартир (в т.ч. соседних, смежных).

2.3. В жилых домах запрещается производство работ:

- в воскресные и общегосударственные праздничные дни;
- с началом ранее 9-00 и окончанием позднее 19-00 часов;
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций.

2.4. Проекты на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений различных форм собственности должны разрабатываться с соблюдением действующих нормативных и правовых актов.

2.5. Изменения в количественных и качественных характеристиках жилых и нежилых помещений, полученные в результате их переустройства или перепланировки, а также право собственности на вновь созданные при этом жилые помещения должны быть зарегистрированы в соответствующих органах в установленном порядке.

3. Оформление разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах

3.1. Заявления физических и юридических лиц на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах рассматриваются МВК.

3.2. Физические и юридические лица одновременно с заявлением о разрешении на переустройство и перепланировку представляют (в качестве приложения к заявлению) следующие документы:

- проект перепланировки и (или) переустройства, разработанный организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими государственную лицензию на проектирование;
- техническое заключение о возможности проведения строительных работ по перепланировке и (или) переустройству, разработанное организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими государственную лицензию на *проектирование*;

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

- согласования на проекте с организациями, обслуживающими жилые дома, госнадзорными службами и другими (в зависимости от объема перепланировки);

- проект электроснабжения;

- проект вентиляции, водоснабжения, канализования (при необходимости, если нарушены);

- технический паспорт Реутовского филиала ГУП МО "МОБТИ" (до перепланировки и переустройства);

- правоустанавливающие документы на перепланируемое помещение;

- согласие (в письменном виде и заверенное нотариусом) всех совершеннолетних жильцов, прописанных или собственников перепланируемого помещения.

3.3. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах подтверждается актом приемочной комиссии.

3.4. Физические и юридические лица одновременно с заявлением о принятии помещения в эксплуатацию представляют (в качестве приложения к заявлению) следующие документы:

- технический паспорт Реутовского филиала ГУП МО "МОБТИ" (после перепланировки и переустройства);

- техническое заключение о выполнении проведения строительных работ по перепланировке и (или) переустройству от организации или индивидуального предпринимателя - автора проекта на перепланировку и (или) переустройство помещения;

- согласования с балансодержателем жилого дома, госнадзорными службами и другими (в зависимости от объема перепланировки);

- заключение (справка) от организации, выполнявшей строительные (ремонтно-строительные) работы, имеющей государственную лицензию на проведение таких работ, в соответствии с согласованным проектом.

4. Порядок разрешения спорных вопросов при переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений

4.1. В случае отказа МВК в положительном решении вопроса о переустройстве и перепланировке жилых помещений, квартир заявитель вправе обратиться повторно в МВК, представив следующие документы:

- отказ МВК или уполномоченного органа администрации г. Реутова в согласовании проекта;

- перечень документов, предусмотренных п. 3.2 настоящего Положения.

4.2. МВК рассматривает представленные заявителем материалы и при наличии в проекте отступлений от санитарных, противопожарных и строительных норм приглашает (при необходимости) на рассмотрение технических экспертов.

4.3. Решения МВК являются окончательными.

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

4.4. Споры, возникающие в связи с отказом нанимателя, а при наличии совершеннолетних членов его семьи или наймодателя, собственника жилья в производстве переустройства или перепланировки жилых помещений, квартир, при наличии разрешения МВК, разрешаются в судебном порядке.

5. Контроль осуществления переустройства и перепланировок жилых и нежилых помещений в жилых домах

5.1. Контроль за осуществлением переустройства инженерного оборудования и перепланировки жилых помещений, квартир, а также за правильностью выполнения скрытых работ и за качеством используемых материалов возлагается на организации, обслуживающие жилые дома, осуществляющих контроль за содержанием и использованием жилищного фонда. Представителям этих организаций должен быть обеспечен беспрепятственный доступ в переустраиваемые помещения на время производства работ.

5.2. Собственники жилых и нежилых помещений или организации, обслуживающие жилищный фонд, при обнаружении случаев самовольного переустройства инженерного оборудования или самовольной перепланировки помещений обязаны инициировать рассмотрение такого факта на МВК.

5.3. Лица, допустившие самовольное переустройство или перепланировку, привлекаются к ответственности в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ и статьей 7.21 Кодекса РФ об административных нарушениях.

Исполнитель:

Начальник Управления по архитектуре
и градостроительству

Е.В. Холиков