

ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА РОШАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 20 ноября 2009 г. N 579
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И
(ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА РОШАЛЬ

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25, в соответствии с п. 40 ч. 1 ст. 34 Устава городского округа Рошаль Московской области, в целях регулирования вопросов переустройства и (или) перепланировки жилых помещений на территории городского округа Рошаль постановляю:

1. Утвердить Положение о порядке переустройства и (или) перепланировки жилых помещений на территории городского округа Рошаль (прилагается).
2. Общему отделу администрации городского округа Рошаль (Лашнева Т.Г.) обеспечить опубликование настоящего постановления в газете "Рошальский вестник".
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации городского округа Рошаль Никитцева А.С.

Глава городского округа

А.М. Васильев

Утверждено

постановлением главы
городского округа Рошаль
Московской области
от 20 ноября 2009 г. N 579

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА РОШАЛЬ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. N 25, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по **строительству** и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, Уставом городского округа Рошаль Московской области.

1.2. Положение определяет порядок согласования проведения работ по переустройству и перепланировке жилых помещений в жилых **домах** независимо от форм собственности (частная, государственная, муниципальная) на территории городского округа Рошаль.

1.3. Собственник, наниматель, арендатор жилого помещения (далее - заявитель) или уполномоченное им лицо имеет право производить переустройство и (или) перепланировку жилых помещений в целях повышения благоустройства и улучшения комфортности проживания граждан.

1.4. Переустройство и (или) перепланировка жилых помещений, а также все работы и услуги, связанные с этим, осуществляются за счет собственных средств заявителя и компенсации не подлежат.

1.5. Органом, осуществляющим согласование переустройства и (или) перепланировки жилых помещений на территории городского округа Рошаль, является администрация городского округа Рошаль.

1.6. Рассмотрение вопросов о возможности или невозможности проведения переустройства и (или) перепланировки жилых помещений относится к компетенции постоянно действующей межведомственной комиссии по переустройству или перепланировке жилых помещений на территории городского округа Рошаль (далее - Межведомственная комиссия). Межведомственная комиссия также осуществляет приемку завершенных работ по переустройству и (или) перепланировке.

1.7. Функции по приему документов, подготовке решений о согласовании переустройства и (или) перепланировки или об отказе в их осуществлении, обеспечению работы Межведомственной комиссии возлагаются на отдел архитектуры и градостроительства администрации городского округа Рошаль (далее - Отдел архитектуры и градостроительства).

2. Виды переустройства и перепланировки жилого помещения

2.1. Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующее внесения изменения в технический паспорт данного помещения.

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

Переустройство жилых и (или) нежилых помещений в жилых *домах*, расположенных на территории городского округа Рошаль, включает следующие виды работ:

- замена и (или) установка инженерного или сантехнического оборудования (под новое функциональное назначение помещения);
- замена и (или) установка дополнительного инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных проводящих сетей;
- устройство и переустройство туалетов, ванных комнат, кухонь, вентиляционных каналов;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических и газовых приборов, установка бытовых электроплит взамен газовых плит и т.п.;
- иное изменение или установка оборудования, установка, замена или перенос инженерных сетей, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

2.2. Перепланировка жилых помещений в жилых домах представляет собой изменение конфигурации указанного помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт указанного помещения.

Перепланировка жилых помещений в жилых домах на территории городского округа Рошаль включает следующие виды работ:

- перенос и разборка (полная или частичная), а также устройство дополнительных перегородок;
- перенос и устройство проемов;
- разукрупнение и укрупнение многокомнатных квартир;
- объединение квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- увеличение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- устройство дополнительных входов, пандусов и крылец;
- устройство балконов, подвалов под балконами и лоджиями;
- иные изменения конфигурации жилого помещения, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

3. Ограничения по переустройству и/или перепланировке жилого помещения

Не допускается:

3.1. Перепланировка, если в ее результате образуется жилая комната без естественного освещения или без приборов отопления, а также жилая комната площадью менее 14 кв. м в однокомнатных квартирах и менее 8 кв. м в квартирах с числом комнат 2 и более.

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

3.2. Увеличение вспомогательной площади квартиры за счет жилой (исключение составляет повышение благоустройства и комфортности условий проживания с учетом рассмотрения обстоятельств каждого конкретного случая).

3.3. Переустройство и (или) перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций **здания**, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, нарушению в работе инженерных систем и оборудования, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

3.4. Переустройство и (или) перепланировка жилых помещений (квартир, комнат), ухудшающие условия проживания жителей квартиры или жилого дома.

3.5. Переустройство и (или) перепланировка при отсутствии согласия собственника или нанимателя, совершеннолетних членов их семьи, а также если перепланировка или переустройство влекут за собой ущемление прав несовершеннолетних членов семьи собственника или нанимателя.

3.6. Изменение размера и конфигурации, переустройство и перепланировка общего имущества в коммунальной квартире без согласия всех собственников и/или нанимателей комнат.

3.7. Переустройство и (или) перепланировка жилых помещений, расположенных в жилых домах, признанных ветхими, до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, в отношении которых имеются соответствующие решения администрации городского округа Рошаль, если такое переустройство или перепланировка не является необходимой мерой для обеспечения безопасности проживания граждан.

4. Порядок получения разрешения на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения

4.1. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения разрешается производить только после получения разрешения администрации городского округа Рошаль о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в форме постановления главы городского округа Рошаль.

4.2. Для получения разрешения на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения заявитель представляет в Отдел архитектуры и градостроительства следующие документы:

4.2.1. Заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации.

4.2.2. Правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии).

4.2.3. Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

4.2.4. Технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

4.2.5. 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

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

уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

4.2.6. Заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

4.3. Проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подлежит согласованию путем проставления подписи должностного лица и печати соответствующей организации со следующими организациями:

- организацией, осуществляющей эксплуатацию или управление многоквартирным жилым домом, жилищно-строительным кооперативом (при наличии), товариществом собственников жилья (при наличии);
- Отделом архитектуры и градостроительства администрации городского округа Рошаль;
- в случае необходимости изменения инженерного оснащения помещений (установка теплового, газового, электротехнического оборудования с повышенным потреблением водозоэнергетических ресурсов) - с соответствующими службами.

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

4.5. Представленные документы Отделом архитектуры и градостроительства направляются на рассмотрение Межведомственной комиссии.

4.6. Межведомственная комиссия:

- рассматривает поступившее заявление и представленные документы, проверяет их на соответствие требованиям действующего законодательства;
- при необходимости проводит обследование жилого помещения с составлением соответствующего акта;
- готовит заключение о возможности переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

4.7. По результатам рассмотрения представленных документов и заключения Межведомственной комиссии Отдел архитектуры и градостроительства готовит проект постановления главы городского округа Рошаль о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, форма и содержание которого установлены Правительством Российской Федерации.

4.8. Постановление о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно быть принято главой городского округа Рошаль не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов.

4.9. Отдел архитектуры и градостроительства не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия постановления главы городского округа Рошаль о согласовании либо об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдает или направляет соответствующее постановление заявителю по адресу, указанному в заявлении.

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

5. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

5.1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

5.1.1. Непредставления документов, указанных в пункте 4.2 настоящего Положения.

5.1.2. Представления документов в ненадлежащий орган.

5.1.3. Несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

5.2. Постановление главы городского округа Рошаль об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные пунктом 5.1 настоящего Положения.

5.3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

6. Выполнение работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения

6.1. Основанием проведения ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения является постановление главы городского округа Рошаль о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

6.2. О разрешенных работах по переустройству и (или) перепланировке в многоквартирном жилом доме заявитель в течение 3 рабочих дней уведомляет организацию, управляющую многоквартирным домом, которая при необходимости устанавливает порядок вывоза строительного мусора и доступа к отключающим инженерным устройствам. Управляющая организация обязана ознакомить собственников (нанимателей) смежных жилых помещений с намечаемыми мероприятиями по переустройству и (или) перепланировке.

6.3. Ремонтно-строительные работы осуществляются в режиме, согласованном постановлением главы городского округа Рошаль, в соответствии с утвержденной проектной документацией и с соблюдением требований законодательства Российской Федерации и Московской области, в том числе строительных норм и правил, а также настоящего Положения.

6.4. Контроль за проведением переустройства и (или) перепланировки, производимым заявителями, осуществляет организация, управляющая многоквартирным домом.

6.5. Ремонтно-строительные работы по перепланировке и (или) переустройству жилых помещений осуществляются подрядным способом ремонтно-строительной организацией или собственными силами заявителя.

6.6. В период проведения работ по перепланировке и (или) переустройству запрещается:

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

6.6.1. Начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 9.00 и (или) заканчивать их позднее 19.00.

6.6.2. Загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования.

6.6.3. Выбрасывать строительный мусор в мусоропровод, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

6.6.4. Применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации.

7. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

7.1. По окончании работ заявитель обязан предъявить перестроенное и (или) перепланируемое помещение приемочной комиссии.

7.2. Полномочия приемочной комиссии осуществляет Межведомственная комиссия с обязательным привлечением заявителя.

7.3. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, форма которого прилагается к настоящему Положению.

7.4. Заявители, завершившие перепланировку и (или) переустройство помещений, обязаны в течение десяти дней обратиться в Рошальский филиал ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" с заявкой на внесение изменений в техническую документацию с обязательным представлением надлежащим образом оформленного акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение переустройства и (или) перепланировки.

7.5. Если в результате перепланировки и/или переустройства жилых помещений произошло изменение общей площади указанных помещений, то заявитель обязан обратиться в соответствующее структурное подразделение администрации городского округа Рошаль для внесения соответствующих изменений в договор социального найма или договор найма жилых помещений, а также в управляющую организацию для перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

8. Самовольное переустройство и (или) перепланировка жилого помещения

8.1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения:

8.1.1. Проведенные при отсутствии полученного в установленном порядке согласования в форме постановления главы городского округа Рошаль.

8.1.2. Проведенные с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, представлявшегося при согласовании переустройства и (или) перепланировки этого жилого помещения.

8.2. При поступлении в администрацию городского округа Рошаль сообщений о фактах

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

осуществления самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения Межведомственная комиссия направляет запрос в адрес организации, осуществляющей управление многоквартирным жилым домом, в котором расположено жилое помещение, для проверки изложенных фактов.

8.3. По результатам проверки фактов осуществления самовольного переустройства и (или) перепланировки управляющая организация составляет акт, который направляется в Межведомственную комиссию, а также в Московскую областную жилищную инспекцию для принятия соответствующих мер.

8.4. Факт самовольного переустройства и/или перепланировки порождает правовые последствия, установленные ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.5. Самовольно переустроенное и/или перепланированное в прошлом жилое помещение может быть сохранено в таком виде на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан и это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Приложение
к Положению

ФОРМА АКТА О ПРИЕМКЕ ПЕРЕУСТРОЕННЫХ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

АКТ

О ПРИЕМКЕ ПЕРЕУСТРОЕННОГО

И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

" ____ " _____ 200__
Рошаль

г.

Комиссия в составе:

председатель Комиссии:

члены Комиссии:

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

заявитель :

УСТАНОВИЛА :

1. Заявитель

представил к приемке после переустройства и (или) перепланировки
жилое

помещение, расположенное по адресу:

2. Переустройство и (или) перепланировка произведены
согласно

постановлению главы городского округа Рошаль о согласовании
переустройства

и (или) перепланировки N _____ от " _____ " _____
года.

3. Переустройство и (или) перепланировка осуществлялись в
соответствии

с представленным при получении согласования проектом

(хозспособом или наименование ремонтно-строительной организации)

4. Проектная документация на переустройство и (или)
перепланировку

разработана

(наименование проектной организации)

РЕШИЛА :

1. Выполненные работы по переустройству и (или) перепланировке
жилого

помещения

(соответствуют/не соответствуют проекту переустройства и
(или)

перепланировки)

2. _____ завершённые (ых) работы по
переустройству и

(принять/отказать в приемке)

(или) перепланировке жилого помещения по адресу:

Председатель Комиссии:

(подпись, расшифровка подписи)

члены Комиссии:

