

**ГЛАВА МОЖАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 ноября 2006 г. N 2820-П
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПЕРЕВОДА ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ)
ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

В соответствии со статьями 14, 22-29 Жилищного кодекса Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением 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" N 266 от 28.04.2005; постановлением Правительства Российской Федерации "Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение" N 502 от 10.08.2005, постановлением главы Можайского муниципального района от 27.07.2006 N 1913-П "Об образовании межве **домственной** комиссии Можайского муниципального района по признанию жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения" постановляю:

1. Утвердить Положение о порядке перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

2. Опубликовать данное постановление в газете "Новая жизнь".

Глава Можайского
муниципального района

В.В. Насонов

Утверждено

постановлением главы

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПЕРЕВОДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ
ПОМЕЩЕНИЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ,
ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**
I. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии со статьями 14, 22-29 Жилищного кодекса Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением 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" N 266 от 28.04.2005; постановлением Правительства Российской Федерации "Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение" N 502 от 10.08.2005 и имеет целью установление единого порядка оформления разрешений на перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

2. Действие настоящего Положения распространяется на жилые и нежилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Можайского муниципального района.

3. Настоящее Положение устанавливает:

- порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;

- порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

4. Основные понятия, используемые в Положении:

жилое помещение - изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания;

переустройство жилого помещения - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения;

перепланировка жилого помещения - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

заявители - собственник помещения или уполномоченное им лицо, выступающие инициаторами работ (мероприятий) по переустройству и перепланировке помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения.

5. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое

помещение, согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения осуществляется Межведомственной комиссией Можайского муниципального района, действующей на основании Положения о Межведомственной комиссии Можайского муниципального района по признанию жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, утвержденного постановлением главы Можайского муниципального района Московской области от 27.07.2006 N 1913-П (далее - Межведомственная комиссия).

Место работы Межведомственной комиссии - г. Можайск, ул. Московская, д. 15.

II. Условия и порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений

6. Переустройство жилого помещения может включать в себя:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
- перенос электрических сетей, нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- устройство вновь и переоснащение существующих туалетов и ванных комнат;
- устройство вновь вентиляционных каналов;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов.

7. К перепланировке относится:

- перенос и разборка перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- объединение двух и более квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;
- устройство вновь или переоборудование существующих тамбуров.

8. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения допускается после получения заинтересованным лицом решения Межведомственной комиссии о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

9. При переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения запрещается:

- проводить мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических и эксплуатационно-технических нормативных документов;

- производство работ по переустройству и перепланировке помещений с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и

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

вибрации;

- проведение работ повышенной опасности (газоэлектросварка, резка, паяльные работы, замена газового оборудования и т.д.) лицами, не имеющими соответствующей квалификации, а также с нарушением требований действующих Правил пожарной безопасности;

- хранение и применение токсичных, пожароопасных веществ в процессе работ по переустройству помещений и при их дальнейшей эксплуатации;

- самовольное отключение (в том числе временное), демонтаж, перенос датчиков автоматической пожарной сигнализации, установленных в помещениях;

- использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов;

- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;

- проводить работы, сопряженные с шумом, ранее 8.00 и позднее 20.00.

10. Для получения согласования на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения заявителем представляется в Межведомственную комиссию:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, установленной постановлением Правительства РФ "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;

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

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

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- 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);

- 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.

11. Межведомственная комиссия не вправе требовать представление других документов, кроме документов, установленных пунктом 10 настоящего Положения.

12. Проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должен быть выполнен специализированной проектной организацией (лицензированной в установленном порядке), а также согласован с надзорными органами в области санитарно-эпидемиологической и пожарной

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

безопасности, жилищно-эксплуатационной организацией, обслуживающей соответствующий жилищный фонд.

13. Секретарь Межведомственной комиссии выдает заявителю расписку в получении документов с указанием их перечня и даты получения.

14. Межведомственная комиссия рассматривает представленные документы на заседании в течение 45 дней со дня представления документов и принимает решение о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

15. Решение Межведомственной комиссии о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения принимается по форме, установленной постановлением Правительства РФ "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.

16. Решение Межведомственной комиссии о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подписывается председателем Межведомственной комиссии.

17. Межведомственная комиссия принимает решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в случае:

1) непредставления определенных пунктом 10 настоящего Положения документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

18. Решение Межведомственной комиссии об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные пунктом 17 настоящего Положения.

19. Секретарь Межведомственной комиссии не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдает или направляет заявителю по адресу, указанному в заявлении, решение Межведомственной комиссии.

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

21. Решение Межведомственной комиссии о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

22. В решении Межведомственной комиссии о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения срок и режим производства ремонтно-строительных работ при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения определяются в соответствии со сроком, указанным в заявлении о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения.

23. Межведомственная комиссия изменяет срок и режим производства ремонтно-строительных работ, указанные в заявлении, в случае если:

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

1) заявитель указал срок производства ремонтно-строительных работ более 6 месяцев;

2) режим производства ремонтно-строительных работ не соответствует требованиям, установленным пунктом 9 настоящего Положения.

24. Срок производства ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения может быть продлен Межведомственной комиссией по заявлению заявителя, если они начаты в срок, указанный в решении, но не выполнены по уважительным причинам.

25. Срок проведения ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения не может быть продлен Межведомственной комиссией, если работы не были начаты до истечения срока, указанного в решении Межведомственной комиссии о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

III. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

26. Завершенные работы по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения принимаются приемочной комиссией на основании письменного обращения заявителя об окончании работ.

27. Состав приемочной комиссии устанавливается председателем Межведомственной комиссии из числа членов Межведомственной комиссии. В состав приемочной комиссии включается также представитель жилищно-эксплуатационной организации, обслуживающей соответствующий жилищный фонд.

28. Приемочной комиссией оформляется акт о завершенном переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения с выездом членов комиссии по адресу переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения (приложение N 1).

29. В акте приемочной комиссии делается вывод о соответствии или несоответствии выполненных ремонтно-строительных работ проекту переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

30. Акт приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения и соответствии выполненных работ проекту переустройства и (или) перепланировки жилого помещения является основанием внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

31. Акт приемочной комиссии направляется секретарем Межведомственной комиссии заявителю и в орган по учету объектов недвижимого имущества не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

32. В случае если от заявителя в течение месяца после окончания срока в соответствии с полученным согласованием не поступило заявление об окончании работ или заявление о переносе срока окончания работ по уважительным причинам, приемочной комиссией проводится проверка объекта переустройства и (или) перепланировки.

IV. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

33. Самовольными признаются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные:

1) в отсутствие решения Межведомственной комиссии о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;

2) с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

34. Лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

35. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок, но не более 6 месяцев с момента, когда Межведомственной комиссией было вынесено предупреждение о приведении самовольно переустроенного и (или) самовольно перепланированного жилого помещения в прежнее состояние.

36. Жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

V. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

37. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо представляет в Межведомственную комиссию следующие документы:

- заявление о переводе помещения;

- правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым - технический паспорт такого помещения);

- поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

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

38. Межведомственная комиссия не вправе требовать представление других документов, кроме документов, установленных пунктом 37 настоящего Положения.

39. Секретарем Межведомственной комиссии заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты получения.

40. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается:

- если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

- если переводимое помещение является частью жилого помещения;

- если переводимое жилое помещение используется собственником данного помещения или иными гражданами в качестве места постоянного проживания;

- если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

41. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

42. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается:

- если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

- если право собственности на нежилое помещение обременено правами каких-либо лиц.

43. Межведомственная комиссия по результатам рассмотрения представленных документов не позднее чем через 45 дней со дня представления документов принимает одно из следующих решений:

1) перевести жилое (нежилое) помещение в нежилое (жилое) помещение;

2) перевести жилое (нежилое) помещение в нежилое (жилое) помещение при условии проведения переустройства и (или) перепланировки или иных работ по ремонту, реконструкции помещения;

3) отказать в переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение.

44. Межведомственная комиссия в случае необходимости может принять решение об осмотре переводимого помещения.

45. Межведомственная комиссия в течение трех рабочих дней выдает или направляет заявителю документ, подтверждающий принятие одного из решений, указанных в пункте 43 настоящего Положения, по форме, установленной постановлением Правительства РФ "Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение" от 10.08.2005 N 502.

46. Уведомление о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения подписывается председателем Межведомственной комиссии.

47. Секретарь Межведомственной комиссии одновременно с выдачей или направлением

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

заявителю уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято решение.

48. Решение Межведомственной комиссии о переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки и (или) иных работ.

49. Решение Межведомственной комиссии о переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение с условием проведения переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения или иных работ в случае представления заявителем в соответствии с пунктом 37 настоящего Положения проекта переустройства и (или) перепланировки является основанием проведения соответствующих переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения.

50. Завершение указанных в пункте 49 настоящего Положения переустройства и (или) перепланировки и (или) иных работ по ремонту, реконструкции переводимого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной председателем Межведомственной комиссии из числа членов Межведомственной комиссии. В состав приемочной комиссии включается также представитель жилищно-эксплуатационной организации, обслуживающей соответствующий жилищный фонд.

51. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

52. Акт приемочной комиссии направляется секретарем Межведомственной комиссии в организацию по учету объектов недвижимого имущества не позднее чем через три рабочих дня со дня составления акта.

53. При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

54. Межведомственная комиссия отказывает в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в случае:

- 1) непредставления указанных в пункте 37 настоящего Положения документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоблюдения предусмотренных пунктами 40-42 настоящего Положения условий перевода помещения;
- 4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

55. Решение Межведомственной комиссии об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные пунктом 54 настоящего Положения.

56. Решение об отказе в переводе помещения может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

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

Приложение N 1

к Положению

АКТ

ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ О ЗАВЕРШЕНИИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА

И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

от " _ " _____ 2005 г.

(местонахождение объекта)

ПРИЕМОЧНАЯ КОМИССИЯ

в составе:

УСТАНОВИЛА:

1. Заявителем:

(Ф.И.О. лица, являющегося инициатором работ по переустройству,
перепланировке помещения)

предъявлено к приемке после переустройства и (или)
перепланировки помещение, расположенное по адресу:

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

2. Переустройство, перепланировка помещения произведены на основании решения Межведомственной комиссии о согласовании переустройства и (или) перепланировки № _____ от _____

3. Проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения разработан

(наименование проектной организации)

4. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения осуществлялись

(самостоятельными силами с привлечением подрядной организации,
наименование подрядной организации)

РЕШИЛА:

Выполненные ремонтно-строительные работы по переустройству и (или) перепланировке помещения

(соответствуют/не соответствуют проекту переустройства и (или)
перепланировки помещения)

(подписи членов комиссии)

