

Принято
постановлением Совета депутатов
Коломенского муниципального района
Московской области
от 25 апреля 2007 г. N 163

**РЕШЕНИЕ от 25 апреля 2007 г. N 257/32СД
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И
(ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ НА
ТЕРРИТОРИИ КОЛОМЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

В соответствии с главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 N 266 "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", пунктом 1.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя от 27.09.2003 N 170, Совет депутатов решил:

1. Утвердить Положение о порядке переустройства и (или) перепланировки помещений в жилых *домах* на территории Коломенского муниципального района согласно приложению.

2. Контроль за исполнением данного решения Совета депутатов Коломенского муниципального района возложить на председателя постоянной депутатской комиссии Совета депутатов по вопросам промышленности и предпринимательства, *строительства*, жилищно-коммунального и сельского хозяйства, торговли и бытового обслуживания Полинского Б.Г. и заместителя главы администрации Князева В.Л.

Глава Коломенского
муниципального района
Н.М. Оттясов

Утверждено
решением Коломенского
муниципального района
Московской области
от 25 апреля 2007 г. N 257/32СД

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ КОЛОМЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со статьями 25-29 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. N 266 "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", Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года N 170, и устанавливает общие требования к оформлению решений о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

1.2. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. N 266 "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", подписывается заместителем главы администрации Коломенского муниципального района, курирующим вопросы ЖКХ.

1.3. Виды переустройства и перепланировки жилого помещения:

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

- переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

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

1.4. Перепланировка жилого помещения включает в себя:

- перенос, устройство и разборка (полная или частичная) несущих перегородок;

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

- перенос, заделка и устройство дверных проемов в перегородках и несущих стенах;
- разукрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- устройство, разборка встроенной мебели, антресолей, шкафов, кладовых.

1.5. Переустройство жилого помещения включает в себя:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, 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, установку дополнительной двери в жилое помещение без присоединения дополнительной площади при наличии разрешения ОГПН по Коломенскому району.

2. Условия, при которых не допускаются переустройство и (или) перепланировка

2.1. Не допускаются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций жилого **дома**, ухудшению сохранности внешнего вида фасадов и не отвечающие противопожарным требованиям;
- переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, в результате которых нарушаются Строительные нормы и правила, а также Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, иные нормативные документы;
- переустройство и (или) перепланировка жилых помещений для использования под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законом порядке;
- переустройство и (или) перепланировка при отсутствии согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи, наймодателя, собственника или уполномоченного им лица.

3. Порядок проведения переустройства и (или) перепланировки помещений в жилых домах

3.1. Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещений в жилых домах

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

собственник данного помещения или уполномоченное им лицо, наниматель по договору социального найма (далее - заявитель) представляет в администрацию Коломенского муниципального района (далее - администрация):

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. N 266. Описания планируемых мероприятий (работ) указываются в соответствии с перечнем мероприятий (работ) по переустройству (или) перепланировке помещений в жилых домах (пункты 1.4 и 1.5 настоящего Положения) с добавлением необходимых пояснений (местоположение, размеры и т.д.);

- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в жилом доме (подлинники и копии). Наниматели жилых помещений представляют договор социального найма (подлинник и копию). Подлинники документов возвращаются заявителю после сличения с копиями;

- подготовленный и оформленный в установленном порядке (приложение N 1 к Положению) проект (проектная документация) переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в жилом доме;

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в жилом доме, подготовленный органами технической инвентаризации (ГУП МО "МОБТИ");

- 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). Подписи о согласии на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения от совместно проживающих совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма ставятся в присутствии должностного лица, принимающего документы. Иначе согласие членов семьи представляется оформленным в письменном виде и заверенным нотариально;

- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещений в жилых домах, если такие помещения или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

3.2. В случае проведения следующих работ:

- перенос, устройство и разборка (полная или частичная) ненесущих перегородок;
 - устройство, разборка встроенной мебели, антресолей, шкафов, кладовых;
 - перенос, изменение размеров, заделка, устройство дверных проемов в перегородках и ненесущих стенах;
 - изменение площадей помещений за счет применения отделочных материалов -
- заявителем представляются в администрацию:

- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в жилом доме (подлинники и копии);

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

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в жилом доме, подготовленный органами технической инвентаризации (ГУП МО "МОБТИ") с согласованием главного архитектора Коломенского муниципального района.

3.3. Должностное лицо администрации не вправе требовать представления других документов, кроме документов, установленных пунктом 3.1 или 3.2 настоящего Положения. Заявителю выдается один экземпляр расписки в получении документов с указанием их перечня и даты их получения должностным лицом, принявшим документы.

3.4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято заместителем главы по ЖКХ Коломенского муниципального района по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных, представленных в соответствии с пунктом 3.1 или 3.2 настоящего Положения, документов не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов.

3.5. Администрация не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения.

3.6. Выданное решение о согласовании является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки помещений в жилом доме.

3.7. Контроль за выполнением решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки, производством работ осуществляет МУП "Департамент ЖКХ Коломенского района" с учетом проектной и иной технической документации.

4. Порядок приемки выполненных работ

4.1. Прием выполненных работ осуществляется приемочной Комиссией, создаваемой МУП "Департамент ЖКХ Коломенского района", с привлечением специалистов управляющих компаний, а также в необходимых случаях территориальных органов санитарных и пожарных служб Российской Федерации; энергообеспечивающих предприятий, отдела архитектуры и градостроительства администрации с оформлением акта о завершении переустройства и (или) перепланировки помещений в жилом доме (приложение N 2 к Положению).

4.2. Заявитель представляет в МУП "Департамент ЖКХ Коломенского района" заявление о приемке жилого помещения после переустройства и (или) перепланировки, составленное в произвольной форме, решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений в жилом доме, а также копии документов, предусмотренных пунктом 3.1.

В случаях, предусмотренных пунктом 3.2, представляется технический паспорт, согласованный с главным архитектором Коломенского муниципального района.

4.3. Акт о завершении переустройства и (или) перепланировки помещений в жилом доме оформляется по форме (приложение N 2 к Положению) с выездом членов Комиссии по указанному адресу.

4.4. В акте о завершении переустройства и (или) перепланировки помещений в жилом доме приемочной Комиссией делается вывод о соответствии или несоответствии выполненных работ

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

выданному решению о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений в жилом доме, проектной документации или о технической возможности переустройства и (или) перепланировки и выносится заключение о признании работ выполненными и не нарушающими законные права и интересы граждан или признании их самовольными.

4.5. Акт приемочной Комиссии представляется в администрацию Коломенского муниципального района, заявителю и в ГУП МО "МОБТИ".

4.6. Акт приемочной Комиссии является основанием для внесения изменений в техническую документацию.

5. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений в жилых домах

5.1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений в жилых домах допускается в случае:

- непредставления документов, определенных в пункте 3.1 настоящего Положения;
- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещений в жилых домах требованиям законодательства.

5.2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений в жилых домах должно содержать основания отказа.

5.3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений в жилых домах выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

6. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещений в жилом доме

6.1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещений в жилом доме, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного в пункте 1.2 настоящего Положения, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

6.2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение в жилом доме лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

6.3. Собственник помещения в жилом доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое помещение в прежнее состояние в течение трех месяцев.

6.4. На основании решения суда помещение в жилом доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные

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

интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

6.5. Если соответствующее помещение в жилом доме не будет приведено в прежнее состояние в указанный в пункте 6.3 настоящего Положения срок, администрация района в соответствии с действующим законодательством подает исковое заявление в суд.

6.6. Решение о возможности самовольно выполненного переустройства и (или) перепланировки может быть принято на основании настоящего Положения и оформляется актом приемочной Комиссии в случае, если переустройство и (или) перепланировка признана приемочной Комиссией соответствующей Строительным нормам и правилам, а также Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда и иным нормативным документам.

Приложение N 1

к Положению

ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ПРОЕКТА (ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ) ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПЕРЕУСТРАИВАЕМЫХ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ

1. Разработка проектной документации осуществляется до представления документов в Комиссию для получения решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений в жилом доме.

2. Проект разрабатывается организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими государственную лицензию на *проектирование* на основании договора с заявителем, предусматривая в нем обязательные условия по согласованию проекта с надзорными органами и ведению авторского надзора (последнее может оформляться отдельным договором).

3. В проекте должно быть отражено техническое состояние конструкций и инженерного оборудования в зоне перепланировки или переоборудования; обмерные чертежи помещения с привязкой инженерного оборудования; заключение территориальных органов санитарных и пожарных служб Российской Федерации, энергообеспечивающих предприятий, отдела архитектуры и градостроительства администрации Коломенского муниципального района.

4. Заключения, выданные по проекту, действительны в течение года.

5. По проектной документации наличие заключений обязательно как при оформлении проекта. Если планируемые мероприятия (работы) требуют разработки и согласования проектной документации, то она должна быть разработана на весь объем заявки.

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

АКТ

ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ ЗАВЕРШЕНИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА

И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

ОТ _____ 200_ Г.

Объект переустройства _____

Адрес: _____

Комиссия в составе представителей:

МУП "Департамент ЖКХ Коломенского района" _____

Исполнитель _____

Заявитель (заказчик) _____

<*> В состав Комиссии включаются также представители управляющих компаний, а также в необходимых случаях территориальных органов санитарных и пожарных служб Российской Федерации, энергообеспечивающих предприятий, отдела архитектуры и градостроительства.

УСТАНОВИЛА:

1. Предъявлены к приемке осуществленные мероприятия (работы):

2. Проектная документация разработана:

(состав документации, наименование автора либо заключения

и согласования)

3. На основании осмотра в натуре предъявленных к приемке перестроенных и (или) перепланированных помещений и ознакомления с проектной и исполнительной документацией установлено:

Решение Комиссии:

Считать предъявленные к приемке мероприятия (работы) : произведенными в соответствии с проектом и (или) требованиями нормативных документов, действующих для жилых домов и т.д. <*>.

<*> В решении Комиссии делается вывод о соответствии или несоответствии выполненных работ выданному решению о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений в жилом доме, проектной документации или о технической возможности переустройства и (или) перепланировки и выносятся заключение о признании работ завершенными и не нарушающими законные права и интересы граждан или признании их самовольными.

Общая площадь жилого помещения _____

В том числе жилая _____

Члены комиссии (подписи) :

(личная подпись)

(расшифровка подписи)

(личная подпись)

(расшифровка подписи)

(личная подпись)

(расшифровка подписи)

(личная подпись)

(расшифровка подписи)

