

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И  
ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ**  
**ПРИКАЗ от 30 декабря 1999 г. N 169**  
**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ОФОРМЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЙ НА  
ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ  
ДОМАХ**

В целях определения единого порядка действий органов местного самоуправления по оформлению разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах, обеспечивающих безопасные условия проживания граждан и контроль соблюдения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда независимо от форм собственности, приказываю:

1. Утвердить разработанное Центром исследования и разработок в городском хозяйстве ЗАО "Экополис" Положение о порядке оформления разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах.
2. Поручить Центру исследования и разработок в городском хозяйстве ЗАО "Экополис" организацию издания Положения и доведение его до жилищно - коммунальных предприятий и других заинтересованных организаций.
3. Контроль за выполнением настоящего Приказа возложить на начальника Управления жилищно - коммунальным комплексом В.В. Авдеева.

Председатель  
А.Ш. ШАМУЗАФАРОВ

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ОФОРМЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЙ НА ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ЖИЛЫХ  
И ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ**  
**МДС 13-4.2000**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение устанавливает унифицированный порядок оформления разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и встроенных нежилых помещений в жилых домах.

1.2. Положение распространяется на эксплуатируемые жилые и нежилые помещения в жилых домах независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности, в т.ч. на нежилые помещения, на которые в установленном порядке имеется решение органа местного самоуправления о переводе из нежилого в жилое.

1.3. Положение не распространяется на реконструируемые жилые дома с полным прекращением эксплуатации, где предусматривается: возведение надстроек и встроек; устройство остекленных террас; изменение фасадов, в результате чего изменяются объемно - планировочные характеристики и технико - экономические показатели в целом по зданию.

Для реконструируемых зданий вопросы переоборудования, перепланировки жилых помещений и перепрофилирования нежилых помещений (состав, порядок разработки и согласования разрешительной и проектно - сметной документации) регламентируются Строительными нормами и правилами, Ведомственными строительными нормами (СНиП 1.02.01-85; ВСН-55-97р; ВСН-2-89).

1.4. Переоборудование и перепланировка жилых помещений осуществляется в целях повышения уровня благоустройства и комфортности проживания (вариант для окончательного утверждения - улучшение температурно - влажностного режима, повышение уровня благоустройства и других условий комфортности проживания).

1.4.1. Переоборудование жилых помещений включает 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 и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

1.4.2. К перепланировке относятся:

- перенос и разборка перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение многокомнатных 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.

1.5. Переоборудование и перепланировка нежилых помещений осуществляется с целью повышения их потребительских качеств путем устройства естественного освещения, самостоятельного входа, выделения в пределах существующего помещения санузла, устройства оборудования санузла, вентиляции и т.д.

1.6. Переоборудование и перепланировка в домах государственного и муниципального жилищного фонда, осуществляемые в плановом порядке, производятся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт и реконструкцию жилищного фонда.

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

1.8. Вопросы переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах находятся в компетенции межведомственной комиссии, создаваемой органом местного самоуправления городов и иных поселений.

1.8.1. Состав комиссии: заместитель главы органа местного самоуправления (председатель комиссии), представители организации, обслуживающей жилищный фонд, городской (районной) службы архитектуры, бюро технической инвентаризации (ПИБ), органов Государственной жилищной инспекции, Госпожнадзора и Госсанэпиднадзора. При необходимости к работе комиссии могут привлекаться представители Госгортехнадзора и Госэнергонадзора, специалисты - экологи и эксперты - проектировщики.

1.9. Конкретный порядок оформления, представления и прохождения документов о разрешении перепланировки и переоборудования жилых и нежилых помещений в жилых домах, учитывающий местные условия, определяется органами местного самоуправления на основании настоящего Положения.

## **2. Условия переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений**

2.1. Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается после получения разрешения межведомственной комиссии на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими государственную лицензию на проектирование, согласованных и утвержденных в установленном для данного города (муниципального образования) порядке.

2.2. Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах в отдельных случаях допускается без рассмотрения межведомственной комиссией, по письменному разрешению руководителя организации, в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находятся жилые дома.

2.3. Условием получения такого письменного разрешения является выполнение работ по переоборудованию и перепланировке, не влияющих на изменение несущей способности конструкций и относящихся по действующей классификации к текущему ремонту жилищного фонда. К таким работам относятся: перенос и разборка межкомнатных перегородок (при условии сохранения поэтажного соответствия жилых и кухонных помещений, санитарных узлов и ванных комнат); замена или установка дополнительного сантехоборудования, замена или установка отдельных подводящих и отводящих трубопроводов и другие конструктивно несложные работы, которые выполняются нанимателями, арендаторами и собственниками с учетом требований п. п. 2.4 - 2.7 настоящего Положения за свой счет и, в большинстве случаев, без привлечения специализированной организации.

2.4. Переоборудование и перепланировка жилых помещений допускается лишь с согласия нанимателя, а при наличии - совершеннолетних членов его семьи, наймодателя или собственника жилья.

2.5. Не допускается производить переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций жилого дома, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов и не отвечающие противопожарным требованиям.

2.6. Не допускается переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений, ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры.

2.7. Не допускается производить перепланировку и переоборудование жилых помещений для использования под нежилые цели

без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законом порядке.

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

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

### **3. Оформление разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах**

3.1. Заявления физических и юридических лиц на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах рассматриваются межведомственными комиссиями при органах местного самоуправления в течение месяца.

3.2. Заявитель по соглашению с собственником одновременно с заявлением представляют (в качестве приложения к заявлению) следующие материалы:

3.2.1. Инвентаризационный план дома (в необходимых случаях - выкопировки из генерального плана участка домовладения) или выкопировку из плана на данное жилое (нежилое) помещение (квартиру), выше и ниже расположенные помещения в зоне предполагаемой перепланировки или переоборудования, заверенные местным проектно - инвентаризационным бюро (бюро технической инвентаризации).

3.2.2. Акт или заключение эксплуатационной организации о техническом состоянии конструкций и инженерного оборудования в зоне перепланировки или переоборудования, в которых указывается состояние и качество отделки нижерасположенных помещений.

3.2.3. Обмерные чертежи помещения с привязкой инженерного оборудования.

3.2.4. Заключение территориальных органов Госсанэпиднадзора и Госпотребнадзора России.

3.2.5. Заключение Государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации.

3.2.6. Справку о регистрации граждан и свидетельство о собственности на жилое помещение, договор найма (социального найма), договор аренды или свидетельство о собственности на нежилое помещение.

3.2.7. Заявления всех совершеннолетних членов семьи, проживающих на данной площади, о их согласии на переоборудование или перепланировку, заверенные жилищно - эксплуатационной организацией.

3.2.8. Решение общего собрания Товарищества собственников жилья или правления ЖСК в случаях, если переоборудование или перепланировка будет проведена в доме Condominium или ЖСК.

3.2.9. Заключение органа местного самоуправления, который осуществляет функции государственного контроля использования и охраны памятников истории и культуры, о возможности перепланировки или переоборудования в случае, если жилое (нежилое) помещение расположено в зданиях, представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность.

3.3. Межведомственная комиссия рассматривает представленные материалы, обследует помещение на месте и оформляет свое заключение протоколом о технической возможности и целесообразности намечаемых работ. Выписка из протокола выдается заявителю. В заключении указывается, за чей счет должны быть выполнены работы.

3.4. Заявитель при положительном заключении комиссии имеет право дать заказ на разработку проекта на переоборудование или перепланировку помещений только той организации, которая имеет государственную лицензию на проектирование тех или иных заказываемых видов работ.

3.5. Проекты на переоборудование и перепланировку жилых (нежилых) помещений представляются на согласование межведомственной комиссии органа местного самоуправления, которая принимает решение о согласовании или отклонении проекта.

3.6. Проекты на переоборудование и перепланировку жилых (нежилых) помещений, расположенных в жилых домах, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, до представления на согласование межведомственной комиссии подлежат представлению на согласование в органы, функциями которых являются государственный контроль использования и охрана памятников архитектуры, истории и культуры.

3.7. Межведомственная комиссия при выдаче согласования проекта определяет сроки выполнения работ.

Один экземпляр проекта выдается заявителю, другой - передается жилищно - эксплуатационной (ремонтной) организации.

3.8. Выданные разрешения действительны в течение одного года с момента их согласования комиссией. Не осуществленные в течение этого срока работы по перепланировке и переоборудованию могут быть выполнены только после повторного рассмотрения и согласования комиссией.

### **4. Порядок разрешения спорных вопросов при переоборудовании и перепланировке жилых и нежилых помещений**

4.1. В случае отказа межведомственной комиссии при местном органе исполнительной власти в положительном решении вопроса о переоборудовании и перепланировке жилых помещений, квартир, заявитель вправе обратиться в межведомственную комиссию органа местного самоуправления соответствующего субъекта РФ, в функции которого входят вопросы содержания жилищного фонда, представив следующие документы:

4.1.1. Отказ межведомственной комиссии или уполномоченного органа местного самоуправления в согласовании проекта.

4.1.2. Перечень документов, предусмотренных п. 3.2 настоящего Положения.

4.2. Межведомственная комиссия при органе местного самоуправления соответствующего субъекта РФ рассматривает представленные заявителем материалы и при наличии в проекте отступлений от санитарных и противопожарных норм приглашает (при необходимости) на рассмотрение технических экспертов, представителей территориальных органов Госсанэпиднадзора, Госпожнадзора России.

4.3. Решения межведомственной комиссии при органе местного самоуправления соответствующего субъекта РФ являются окончательными.

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 межведомственной комиссии, разрешаются в судебном порядке.

## **5. Контроль осуществления переоборудования и перепланировок жилых и нежилых помещений в жилых домах**

5.1. Работы по переоборудованию и перепланировке жилых (нежилых) помещений в жилых домах должны выполняться строительной (ремонтно - строительной) организацией, имеющей государственную лицензию, в соответствии с согласованным проектом.

5.2. 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 орган местного самоуправления или уполномоченную им организацию и Государственную жилищную инспекцию, осуществляющих контроль за содержанием и использованием жилищного фонда. Представителям этих организаций должен быть обеспечен беспрепятственный доступ в переоборудуемые помещения на время производства работ.

5.3. Приемка выполненных работ по переоборудованию и перепланировке жилых (нежилых) помещений осуществляется межведомственной комиссией.

Приемка выполненных работ по переоборудованию и перепланировке жилых (нежилых) помещений, расположенных в домах, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, осуществляется межведомственной комиссией совместно с представителями органа местного самоуправления, функцией которого является государственный контроль использования и охрана зданий - памятников архитектуры, истории и культуры.

5.4. После приемки работ межведомственной комиссией заявитель обязан оформить заказ в местном бюро технической инвентаризации (проектно - инвентаризационном бюро) на выполнение обмеров помещений для внесения изменения в инвентаризационный план дома, после чего межведомственная комиссия один экземпляр акта приемки выполненных работ выдает заявителю.

5.5. 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 межведомственной комиссии.

5.5.1. При установлении межведомственной комиссией факта соблюдения в процессе перепланировки и переоборудования жилых и нежилых помещений требований нормативных документов и условий п. п. 2.4, 2.6, 2.7 настоящего Положения выполненное переустройство необходимо сохранить, закрепив этот факт решением межведомственной комиссии.

Лица, допустившие самовольное переоборудование или перепланировку, привлекаются к ответственности в соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РСФСР и статьей 142 Кодекса РСФСР об административных нарушениях.

5.5.2. При установлении межведомственной комиссией факта нарушения требований нормативных документов и условий, изложенных в п. п. 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 настоящего Положения, в процессе перепланировки и переоборудования жилых и (или) нежилых помещений, физические или юридические лица, допустившие самовольное переустройство, обязаны по требованию собственника или уполномоченного им представителя привести помещение (оборудование) в исходное состояние, произвести работы по восстановлению конструкций и приведению инженерного оборудования в исправное состояние за свой счет.

В случае невыполнения этого требования указанные работы производятся силами организации, обслуживающей жилищный фонд, а стоимость работ взыскивается в соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса РСФСР с виновных в судебном порядке.

Кроме того, виновные привлекаются к ответственности в соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РСФСР и статьей 142 Кодекса РСФСР об административных нарушениях.

