



РЕШЕНИЕ

Об утверждении Положения о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории Можгинского района

В целях реализации осуществления гражданами жилищных прав, обеспечения контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений санитарным и техническим правилам и нормам, на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования «Можгинский район»,

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории Можгинского района (прилагается).
2. Опубликовать настоящее решение на официальном сайте муниципального образования «Можгинский район» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по законности, правопорядку и обеспечению прав граждан (Председатель комиссии – Романов А. В.)

Председатель Совета депутатов
муниципального образования
«Можгинский район»

г. Можга
04 апреля 2018 года
№ 16.11



Г.П. Королькова

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых
помещений, расположенных на территории Можгинского района

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 25 от 21 января 2006 г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003 г., постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", постановлением Правительства Российской Федерации № 266 от 28.04.2005 г. «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» (с изменениями и дополнениями), Уставом муниципального образования «Можгинский район» и устанавливает порядок осуществления переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории Можгинского района.

1.2. В целях настоящего Положения используются следующие понятия:

многоквартирный жилой дом - введенное в установленном порядке в эксплуатацию жилое здание, включающее две и более изолированные квартиры, имеющие самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком обособленном помещении;

квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, предназначено и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);

комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире;

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;

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

заявитель - собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо или наниматель жилого помещения (при условии предоставления документа, подтверждающего согласие правообладателя жилого помещения на выполнение работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения) или уполномоченное им лицо;

решение о согласовании - документ, которым подтверждается согласование и (или) отказ в переустройстве и (или) перепланировке жилых помещений;

административный регламент - это нормативный правовой акт, устанавливающий порядок предоставления государственной или муниципальной услуги и стандарт предоставления государственной или муниципальной услуги.

1.3. Переустройство и (или) перепланировка жилых помещений проводятся с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию с Администрацией муниципального образования «Можгинский район» на основании принятого ею решения в порядке, установленном настоящим Положением и административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Прием документов необходимых для согласования перепланировки и (или) переустройства жилого помещения, а так же выдача соответствующих решений о согласовании или об отказе» (далее Регламент).

1.4. На Администрацию муниципального образования «Можгинский район» возлагаются следующие функции:

- по подготовке проектов решений о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений или об отказе в согласовании;

- по подготовке актов о завершении переустройства и (или) перепланировки жилых помещений и проектов решений об отказе в утверждении актов о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

1.5. Основанием для проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений является решение о согласовании. Форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения утверждена постановлением Правительства Российской Федерации № 266 от 28.04.2005г.

1.6. Комиссия, по приемке в эксплуатацию после завершения выполненных работ по перепланировке и (или) переустройству жилых помещений, созданная постановлением Администрации Муниципального образования «Можгинский район», является постоянно действующей и осуществляет приемку завершенных работ по переустройству и (или) перепланировке.

1.7. Для получения решения о согласовании проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения заявитель может обратиться в Администрацию муниципального образования «Можгинский район», либо в Автономное учреждение Удмуртской Республики «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг города Можги».

1.8. Общий порядок осуществления гражданами и организациями переустройств и (или) перепланировок помещений включает в себя следующие этапы:

- а) разработка проекта (проектной документации) предполагаемого переустройства и (или) перепланировки и его согласование;

- б) подача заявления с приложением необходимого пакета документов, предусмотренного Регламентом;
- в) получение решения о согласовании, либо решения об отказе в согласовании (в этом случае последующие этапы не производятся);
- г) производство работ по проекту (проектной документации);
- д) внесение изменений в технический паспорт помещения;
- е) организация приемки выполненных работ и оформление акта приемки;
- ж) государственная регистрация изменений в праве собственности (при необходимости).

1.9. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частями 2 и 2.1 статьи 26 Жилищного Кодекса РФ документов, не позднее чем через сорок пять дней со дня их представления. В случае представления заявителем документов, указанных в части 2 статьи 26 Жилищного Кодекса РФ, через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в Администрацию муниципального образования «Можгинский район».

1.10. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения осуществляется по инициативе и за счет средств заявителя, который несет все необходимые затраты и коммерческие риски по вышеуказанным этапам, кроме осуществляемых бесплатно: подачи заявления с приложениями, получения решения о согласовании или отказе в согласовании и утверждения комиссией акта приемки.

1.11. Ответственность за правильность заполнения и подписания заявлений, полноту комплекта представляемых документов, их достоверность и надлежащее оформление несет заявитель.

1.12. Основанием для принятия решения об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения является:

1) непредставление определенных ч. 2 ст. 26 Жилищного кодекса РФ, обязанность по представлению которых с учетом части 2.1 статьи 26 Жилищного Кодекса РФ возложена на заявителя;

2) поступления в Администрацию муниципального образования «Можгинский район», ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с частью 2.1 статьи 26 Жилищного Кодекса РФ, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения по указанному основанию допускается в случае, если Администрация муниципального образования «Можгинский район», после получения такого ответа уведомила заявителя о получении такого ответа, предложила заявителю представить документы и (или) информацию, необходимые для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с частью 2.1 статьи 26 Жилищного Кодекса РФ, и не получила от заявителя такие документы и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

3) представление документов в ненадлежащий орган;

4) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

1.13. Решение Администрации муниципального образования «Можгинский район» об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения готовится в виде письменного обоснованного ответа заявителю за подписью заместителя главы Администрации. Решение Администрации муниципального образования «Можгинский район» об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

1.14. Срок направления решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения не должен превышать 3 рабочих дня со дня принятия такого решения.

2. Мероприятия по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений

2.1. Вопросы перепланировки включают:

2.1.1. Установку, разборку, перенос перегородок в жилых помещениях.

2.1.2. Перенос и устройство дополнительных дверных проемов, расширение дверных проемов.

2.1.3. Разукрупнение (объединение) многокомнатных квартир.

2.1.4. Устройство дополнительных кухонь и санузлов.

2.1.5. Расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.

2.1.6. Ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения.

2.2. Вопросы переустройства включают:

2.2.1. Перенос отопительных, нагревательных, сантехнических и газовых приборов, электрических сетей.

2.2.2. Устройство и переоборудование туалетов, ванных комнат, кухонь.

2.2.3. 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.

2.2.4. Устройство вновь вентиляционных каналов.

2.2.5. Установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов.

2.3. Для осуществления переустройства и (или) перепланировки жилого помещения необходима разработка проекта, в соответствии с требованиями, указанными в главе 4 настоящего Положения.

3. Ограничения по переустройству и (или) перепланировке помещений

3.1. Запрещается:

а) перепланировка, если в ее результате образуется комната без естественного освещения или без приборов отопления, а также комната площадью менее 8 кв. м или шириной менее 2,2 м;

б) размещать кухни непосредственно над и под жилыми комнатами и оборудовать санузел над и под жилыми помещениями и кухней.

3.2. Не допускается переустройство и (или) перепланировка помещений, при котором:

а) ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;

б) переустроенное и (или) перепланированное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;

в) предусматривается увеличение подсобной площади помещений более чем на 10% от общей площади квартиры за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;

г) нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение;

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

е) предусматриваются ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

ж) 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;

з) ухудшается сохранность и внешний вид фасадов;

и) нарушаются противопожарные или санитарные требования;

к) устройство балконов, подвалов под балконами и лоджиями, не предусмотренных проектной документацией при строительстве жилого дома.

3.3. В жилых домах и (или) имущественных комплексах типовых серий не допускается, а в домах, выполненных по индивидуальному проекту, не допускается без согласования с проектной организацией - автором проекта жилого дома или его правопреемником, а при их отсутствии - без экспертизы проектной документации:

1) устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;

2) устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов;

3) ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;

4) переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены к непригодным для проживания;

5) нарушение прочности и устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение;

6) установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых инженерных сетях, если пользование ими может влиять на смежные помещения;

7) ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

8) увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;

9) перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе, на лоджии, балконы и веранды;

10) устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения, электроснабжения или отопления;

11) перевод технических подполий в подвалы;

12) переустройство или перепланировка чердака, технического этажа, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

13) мероприятия по переустройству или перепланировке в домах, признанных в установленном порядке аварийными;

14) проведение работ, затрагивающих внешний облик домов, в том числе устройство мансардных окон;

15) устройство проемов между жилыми комнатами и газифицированными кухнями без плотно закрывающейся двери;

16) объединение газифицированного помещения с жилой комнатой.

3.4. Не допускается производить перепланировку и (или) переоборудование жилых помещений для использования под нежилые цели, обустроить специальные производственные, технологические и т.п. помещения в жилых помещениях без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законом порядке.

3.5. Переустройство и (или) перепланировка смежных помещений, которая не может быть осуществлена без присоединения к помещениям части общего имущества в многоквартирном доме, допускается только в соответствии со статьей 40 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.6. Изменение размера и конфигурации, переустройство и перепланировка общего имущества в коммунальной квартире допускаются только с согласия всех собственников и/или нанимателей комнат, а также 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).

4. Основные требования к проектной документации по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений

4.1. Проект должен быть выполнен индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, имеющим выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ, на основании договора с заявителем.

При этом заявителем в этом или ином договоре должны быть предусмотрены обязательные условия по ведению авторского и технического надзора в случаях, когда это необходимо, в том числе, если переустройство и (или) перепланировка затрагивают несущие стены.

4.2. Проект оформляется в соответствии с требованиями соответствующих нормативных документов. В проекте должны быть отражены техническое состояние конструкций и инженерного оборудования в зоне перепланировки или переоборудования; обмерные чертежи помещения с привязкой инженерного оборудования, при необходимости - расчеты параметров конструкций и инженерных сетей.

4.3. Проект должен содержать сведения о проектной организации, запись главного инженера проекта (ГИПа) о соответствии проектной документации строительным нормам и правилам, быть подписан ее руководителем (подпись должна быть скреплена печатью при её наличии) и иметь подписи непосредственных исполнителей на соответствующих листах проекта.

4.4. Все содержание проекта должно быть прошнуровано, пронумеровано и скреплено подписью и печатью проектной организации (при её наличии).

4.5. Если переустройство и (или) перепланировка жилого помещения затрагивают сети газоснабжения и газовые приборы, они должны быть дополнительно согласованы с организацией, осуществляющей эксплуатацию и надзор за газовым хозяйством, либо получено соответствующее заключение.

5. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

5.1. Заявители, завершившие перепланировку и (или) переустройство жилых помещений, обязаны обратиться в территориальные органы технической инвентаризации с заявкой на внесение изменений в техническую документацию.

5.2. Заявители-наниматели по договору социального найма, завершившие перепланировку и (или) переустройство жилых помещений, в результате которой произошло изменение их общей площади более чем на 0,99 кв. м, обязаны обратиться в отдел имущественных отношений и управления муниципальной собственностью Администрации муниципального образования «Можгинский район» для внесения соответствующих изменений в договор социального найма.

5.3. После внесения изменений в техническую документацию заявитель должен обратиться в Администрацию муниципального образования «Можгинский район» с заявлением о согласовании акта о завершении выполненных работ по форме, указанной в приложении № 1 к настоящему Положению и предъявить переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение действующей на постоянной основе приемочной комиссии, осуществляющей приемку выполненных ремонтно-строительных работ и проверку соблюдения заявителем при проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требований законодательства Российской Федерации, а также соответствия утвержденному проекту.

5.4. Завершение работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения в полном соответствии с полученным согласованием подтверждается актом приемочной комиссии.

5.5. Форма акта приемочной комиссии, а также состав приемочной комиссии утверждаются постановлением Администрации муниципального образования «Можгинский район».

5.6. В состав приемочной комиссии могут быть привлечены представители:

- управляющей (эксплуатирующей) многоквартирным домом, имущественным комплексом организации;
- авторского и технического надзора за проведением переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

5.7. Приемочная комиссия имеет право доступа в сроки и время, согласованные с заявителем, в жилое помещение, в котором проведены работы по переустройству и (или) перепланировке, получения от заявителя разъяснений по вопросам порядка проведения работ, сведений о лицах, выполнивших работы (свидетельства, договоры, лицензии и т.п.), проверки технической документации. По результатам работы комиссии принимается решение о приемке завершенных работ или об отказе.

6. Основные требования к работам по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений

6.1. В жилых домах не допускается:

- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации, а также не соответствующие по своим техническим характеристикам (потребляемая мощность, напряжение и т.д.) параметрам квартирных и общедомовых инженерных коммуникаций;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

6.2. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения осуществляются в сроки, указанные в согласовании, и режиме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и законодательством Удмуртской Республики.

6.3. Срок производства ремонтно-строительных работ устанавливает собственник жилого помещения, указав его в заявлении о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005 года № 266.

7. Последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

7.1. Перепланировка и (или) переустройство жилого помещения считаются самовольными в случаях:

- 1) ремонтно-строительные работы произведены без получения соответствующего согласования;
- 2) выполненные работы не соответствуют утвержденному проекту.

7.2. Лицо, осуществившее переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, несет предусмотренную законодательством ответственность.

Приложение № 1
к Положению о порядке согласования
переустройства и (или) перепланировки
жилых помещений, расположенных
на территории Можгинского района

В Администрацию МО «Можгинский район»

(фамилия, имя, отчество)

проживающего (ей, их) по адресу: _____

конт. тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ.

Прошу согласовать акт о завершении выполненных работ по перепланировке и (или) переустройству жилого помещения (нужное подчеркнуть), расположенного по адресу: УР, Можгинский район», _____, в связи с завершением работ, выполненных на основании решения о согласовании перепланировки и (или) переустройства жилого помещения _____ (указываются реквизиты решения).

К заявлению прилагаю (нужное указать):

☐ технический паспорт жилого помещения;

☐ технический план жилого помещения.

Подпись

Ф.И.О.

дата