



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЖИГУЛЕВСК

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29.03.2024 № 613

Об организации переустройства и (или) перепланировки
помещений в многоквартирных домах

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 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», руководствуясь Уставом городского округа Жигулевск Самарской области

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить:

1.1. Положение о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории городского округа Жигулевск согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

1.2. Требования к проведению переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

1.3. Требования к составу проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и к составу технического заключения о допустимости и безопасности проведенных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

2. Признать утратившими силу:

2.1. Постановление мэра городского округа Жигулевск Самарской области от 04.04.2006 № 20 «Об утверждении Порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки и (или) переустройства жилого помещения».

2.2. Постановление мэра городского округа Жигулевск Самарской области от 22.01.2007 № 49 «О внесении изменений и дополнений в Порядок получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе

в согласовании перепланировки и (или) переустройства жилого помещения, утвержденный постановлением мэра городского округа Жигулевск от 04.04.2006 № 20».

2.3. Пункты 1, 2 постановления мэра городского округа Жигулевск от 08.06.2009 № 1184 «О внесении изменений в отдельные муниципальные правовые акты в сфере проведения переустройства и (или) перепланировки».

2.4. Постановление администрации городского округа Жигулевск от 10.12.2012 № 144 нпа «О внесении изменений в Порядок получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки и (или) переустройства жилого помещения, утвержденный постановлением мэра г.о. Жигулевск Самарской области от 04.04.2006 № 20».

2.5. Пункты 1, 2, 4 постановления администрации городского округа Жигулевск от 10.09.2013 № 062 нпа «О внесении изменений в отдельные муниципальные правовые акты в сфере переустройства и (или) перепланировки».

2.6. Постановление администрации городского округа Жигулевск от 29.06.2018 № 38 нпа «О внесении изменений в постановление мэра городского округа Жигулевск от 04.04.2006 № 20 «Об утверждении Порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки и (или) переустройства жилого помещения».

2.7. Постановление администрации городского округа Жигулевск от 15.04.2019 № 44 нпа «О внесении изменений в постановление мэра городского округа Жигулевск от 04.04.2006 № 20 «Об утверждении Порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки и (или) переустройства жилого помещения».

2.8. Постановление мэра городского округа Жигулевск Самарской области от 27.11.2006 № 79 «Об утверждении Положения о согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки жилых помещений».

2.9. Постановление мэра городского округа Жигулевск от 08.12.2008 № 2238 «О внесении изменений в Положение о согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, утвержденное постановлением мэра городского округа Жигулевск Самарской области от 27.11.2006 № 79».

2.10. Постановление мэра городского округа Жигулевск от 27.03.2009 № 562 «О внесении изменений в постановление мэра городского округа Жигулевск от 27.11.2006 № 79 «Об утверждении Положения о согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки жилых помещений».

2.11. Постановление администрации городского округа Жигулевск от 29.06.2018 № 40 нпа «О внесении изменений в постановление мэра городского округа Жигулевск от 27.11.2006 № 79 «Об утверждении Положения о согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки жилых помещений».

2.12. Постановление администрации городского округа Жигулевск от 15.04.2019 № 46 нпа «О внесении изменений в постановление мэра городского округа Жигулевск от 27.11.2006 № 79 «Об утверждении Положения о согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки жилых помещений».

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Вестник Жигулевск».

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы городского округа Жигулевск по строительству и имущественным отношениям Бубенцева Д.В.

И.о.главы городского округа

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned between the text on the left and the name on the right.

В.М.Рябов

Приложение № 1

к постановлению администрации
городского округа Жигулевск
от 29.03.2014 № 613

Положение о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме на территории городского округа Жигулевск Самарской области

1. Общие положения

1.1. Переустройство и (или) перепланировка помещений в многоквартирном доме, проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с администрацией городского округа Жигулевск (далее - Администрация).

Настоящее Положение о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме на территории городского округа Жигулевск Самарской области (далее - Положение), разработано на основании Жилищного Кодекса Российской Федерации, Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные», Закона Самарской области от 13.01.2014 № 7-ГД «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Самарской области» и регулирует отношения между Администрацией, осуществляющей выдачу документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, и собственником помещения в многоквартирном доме или уполномоченным им лицом (далее - Заявитель).

1.2. В настоящем Положении используются термины и понятия, используемые в Жилищном кодексе Российской Федерации.

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

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Переоборудование (переустройство) жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных, сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, 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.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или

укрупнение 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 или переоборудование существующих тамбуров.

1.3. Положение устанавливает:

- Порядок получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме (в том числе:

- условия, при которых не допускаются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме;

- порядок оформления завершения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме;

- последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме;

- порядок приведения помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние после самовольного переустройства и (или) перепланировки.

1.4. Действие настоящего Положения не распространяется на:

- возведение надстроек и пристроек, в результате чего меняются объемно-планировочные и технико-экономические показатели в целом по зданию;

- переустройство и (или) перепланировку общего имущества собственников в многоквартирном доме, в том числе изменение фасада многоквартирного дома;

- на проведение переустройства и (или) перепланировки помещений, расположенных в аварийном и подлежащем сносу или реконструкции многоквартирном доме.

1.5. Не требуется согласования с Администрацией на выполнение отделочного (косметического) ремонта помещений, в том числе замена отделочных покрытий стен, полов и потолков; выполнение работ по замене (без переноса) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству; установка сантехнического и другого оборудования (кроме газового) в соответствии с их проектным расположением; установка сантехнического оборудования, газовых плит или электрических плит в новых домах после получения разрешения на ввод в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией; остекление балконов и лоджий, а также установка кондиционеров на фасадах многоквартирных домов, за исключением многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия или выявленными объектами культурного наследия.

2. Порядок получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

2.1. Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения, или уполномоченное им лицо (далее - Заявитель) представляют непосредственно в Администрацию либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном порядке соглашением о взаимодействии, либо в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных технологий, включая использование единого портала

государственных и муниципальных услуг и (или) региональных порталов государственных и муниципальных услуг:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме (далее – проект), а если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме, предусмотренном частью 2 статьи 40 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Состав проекта определяется в соответствии с Требованиями к составу проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и к составу технического заключения о допустимости и безопасности проведенных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме, утвержденными постановлением администрации городского округа Жигулевск.

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;

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

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

2.2. Для рассмотрения заявления о переустройстве и (или) перепланировке отдел по жилищным вопросам комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

1) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

2) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;

3) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

2.3. Уполномоченным лицом собственника помещения в многоквартирном доме, указанным в пункте 2.1 настоящего Положения, является:

а) любое лицо, действующее от имени собственника помещения на основании доверенности;

б) наниматель жилого помещения, если договором найма установлено его право на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения либо собственником выдано специальное разрешение или доверенность;

в) арендатор помещения, если договором аренды установлено его право на переустройство и (или) перепланировку помещения либо собственником выдано специальное разрешение или доверенность;

г) пользователь помещения на праве оперативного управления или на праве хозяйственного ведения при наличии специального разрешения или доверенности от собственника.

Документы, подтверждающие полномочия уполномоченного лица, прилагаются к заявлению (оригиналы или нотариально заверенные копии).

2.4. Заявление подписывается собственноручно и подается Заявителем.

Если собственником является юридическое лицо, подпись от его имени на заявлении ставит уполномоченное им лицо на основании доверенности, либо руководитель, действующий на основании учредительных документов, и скрепляет свою подпись печатью юридического лица (при наличии).

Заявитель осуществляет подписание заявления и сдачу документов в соответствии с настоящим Положением непосредственно в многофункциональном центре или в Администрации.

При подписании заявления предъявляются паспорт (либо иные заменяющие его документы, удостоверяющие личность), а также документы, подтверждающие полномочия на подписание соответствующего заявления.

Ответственность за правильность заполнения и подписания заявления, полноту комплекта представляемых документов, их достоверность и надлежащее оформление несет Заявитель.

2.5. Администрация не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с пунктами 2.1 и 2.3 настоящего Положения.

2.6. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения Администрацией, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

2.7. Решение о согласовании либо об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме принимается комиссией по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирных домах, состав которой утверждается постановлением администрации городского округа Жигулевск (далее – Комиссия), по результатам рассмотрения соответствующего заявления и документов, указанных

в пунктах 2.1, 2.3 Положения, не позднее чем через 40 дней со дня их представления в Администрацию.

В случае представления Заявителем документов, указанных в пунктах 2.1, 2.3 через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме исчисляется со дня передачи таких документов из многофункционального центра в Администрацию.

2.8. В случае принятия Комиссией решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме специалист Администрации, ответственный за подготовку проекта решения, в течение 5 календарных дней с даты подписания протокола заседания Комиссии, на котором принято решение о согласовании, подготавливает проект постановления администрации городского округа Жигулевск по форме согласно приложению № 1 к настоящему Положению.

Постановление администрации городского округа Жигулевск является основанием для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

2.9. В случае принятия Комиссией решения об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме специалист отдела по жилищным вопросам комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск, ответственный за подготовку проекта решения, в течение 5 календарных дней с даты подписания протокола заседания Комиссии подготавливает мотивированный отказ в виде письма Администрации.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 27 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

непредставление определенных частью 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документов, обязанность по представлению которых с учетом части 2.1 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации возложена на Заявителя;

поступление в администрацию ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственного 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 помещения в многоквартирном доме в соответствии с частью 2.1 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме по указанному основанию допускается в случае, если Администрация после получения такого ответа уведомила заявителя о получении такого ответа, предложила заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с частью 2.1 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации,

и не получила от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

представление документов в ненадлежащий орган;

несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства.

2.10. Решение о согласовании либо об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме выдается или направляется заявителю по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения.

2.11. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

3. Условия, при которых не допускаются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме

3.1. Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций многоквартирного жилого дома, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов и не отвечающие противопожарным требованиям.

3.2. Не допускаются переустройство и (или) перепланировка помещений в многоквартирных жилых домах, при которых:

1) ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;

2) переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение в многоквартирном доме либо смежные с переустраиваемым и (или) перепланируемым помещением в многоквартирном доме жилые помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;

3) предусматривается значительное увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;

4) нарушаются прочность, устойчивость несущих конструкций здания многоквартирного дома или может произойти их разрушение;

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

6) увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности и деформациям) при устройстве стяжек на полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в жилых помещениях;

7) нарушаются противопожарные или санитарные требования;

8) уничтожаются или уменьшаются сечения каналов естественной вентиляции.

3.3. Не допускается:

1) переустройство и (или) перепланировка помещения при отсутствии

согласования нанимателя, совершеннолетних членов его семьи, наймодателя, собственника или уполномоченного им лица;

2) переустройство и (или) перепланировка жилого помещения для использования под нежилые цели без перевода их в состав нежилого фонда в установленном порядке.

3) размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над жилыми комнатами и кухнями. Размещение уборной и ванной (или душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в двух уровнях.

3.4. Не допускается в многоквартирных жилых домах, выполненных по индивидуальному проекту, без согласования с проектной организацией - автором проекта многоквартирного жилого дома или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы, устройство дополнительных проемов в стеновых панелях и несущих конструкциях, смежных по высоте помещений.

3.5. Переустройство и (или) перепланировка смежных помещений в многоквартирном доме, которые не могут быть осуществлены без присоединения к помещениям части общего имущества в многоквартирном доме, допускаются только в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Порядок оформления завершения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

4.1 Приемка выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме осуществляется приемочной комиссией по инициативе лица, обратившегося с заявлением о принятии решения о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме.

4.2. Функции приемочной комиссии исполняет Комиссия при участии представителя организации, обеспечивающей содержание (эксплуатацию) здания многоквартирного дома, в котором расположено переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение, а в случаях осуществления авторского надзора - при участии представителей организаций, осуществляющих выполнение работ по подготовке проектной документации, ремонтно-строительных работ, а также собственника (уполномоченного представителя собственника) переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме.

4.3. Для завершения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме Заявитель представляет в Администрацию:

- заявление об оформлении акта приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме по форме согласно приложению № 2 к настоящему Положению;

- правоустанавливающие документы на переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение;

- технический паспорт переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме, содержащий итоговую конфигурацию помещения и описание произведенных в нем изменений;

- акт приемки-сдачи выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке, подписанный представителем подрядной строительной организации и собственником (нанимателем) помещения в многоквартирном доме.

4.4. Приемочная комиссия проверяет соответствие произведенных изменений

разрешительной документации.

Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии по форме согласно приложению № 3 к настоящему Положению и утверждается постановлением администрации городского округа Жигулевск.

Акт приемочной комиссии составляется в трех экземплярах: один экземпляр остается в структурном подразделении, уполномоченном за рассмотрение документов о согласовании переустройства и (или) перепланировки, один экземпляр выдается Заявителю, один экземпляр направляется в орган регистрации прав.

4.5. Оформление акта о завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме влечет за собой обязанность заявителя внести в установленном порядке изменения в технический паспорт помещения.

4.6. В случае несоответствия выполненных работ утвержденному проекту переустройства и (или) перепланировки приемочная комиссия составляет акт, в котором фиксирует нарушения, на основании которого заявителю выдается уведомление о необходимости приведения выполненных работ в соответствие с проектом с указанием сроков их выполнения.

5. Последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

5.1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного п. 3.2 настоящего Положения, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 2.1 настоящего Положением.

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

5.3. Собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленном Порядком приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме, расположенного на территории городского округа Жигулевск Самарской области.

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

6. Порядок приведения помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние после самовольного переустройства и (или) перепланировки

6.1. При наличии информации о самовольно переустроенном и (или) перепланированном помещении в многоквартирном доме, подтвержденной

соответствующими документами, собственники помещения в многоквартирном доме или наниматели жилого помещения, юридические лица, права и законные интересы которых нарушены самовольным переустройством и (или) перепланировкой, а также товарищества собственников жилья, управляющие организации, органы жилищного контроля (надзора) вправе обратиться в администрацию городского округа Жигулевск с соответствующим заявлением (обращением).

6.2. Основаниями для подготовки и направления уведомления о приведении самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние являются:

6.2.1. Акт инспектора муниципального жилищного контроля администрации городского округа Жигулевск в отношении муниципального жилищного фонда городского округа Жигулевск.

6.2.2. Акты органов исполнительной власти Самарской области, осуществляющих государственный жилищный контроль, по факту выявленного самовольного переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

6.2.3. Отказ в оформлении акта приемочной комиссии о завершении переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ в помещениях в многоквартирных домах на территории городского округа Жигулевск Самарской области, в связи с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, по результатам рассмотрения которого администрацией городского округа Жигулевск ранее принято решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

6.2.4. Вступившие в законную силу судебные акты об отказе в сохранении помещения в многоквартирном доме в перепланированном и (или) переустроенном состоянии.

6.3. В течение пяти рабочих дней со дня получения администрацией городского округа Жигулевск информации о факте самовольного переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 6.1 настоящего Положения уполномоченный специалист отдела по жилищным вопросам комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск направляет заказным письмом с уведомлением о вручении лицам, осуществившим самовольное переустройство и (или) перепланировку, уведомление о необходимости приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние по форме согласно приложению № 4 к настоящему Положению (далее – Уведомление).

Уведомление подписывается заместителем главы городского округа Жигулевск, курирующим деятельность отдела по жилищным вопросам комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск.

6.4. Собственник помещения в многоквартирном доме или наниматель жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязаны привести такое помещение в многоквартирном доме в прежнее состояние в течение указанного в Уведомлении срока (не более трех месяцев) с даты направления Уведомления.

Указанный в Уведомлении срок для приведения самовольно переустроенного

и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние может быть увеличен по заявлению собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, в случае наличия объективных причин невозможности приведения помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние.

Течение срока приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние приостанавливается в случае рассмотрения в суде заявления о сохранении помещения в многоквартирном доме в переустроенном и (или) перепланированном состоянии до момента вступления решения суда в законную силу.

6.5. Проведение работ по приведению помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние (далее - восстановительные работы) должно проводиться только в рабочие (будние) дни с 08.00 часов до 13.00 часов и с 15.00 часов до 20.00 часов, в выходные и праздничные дни с 10.00 часов до 15.00 часов и с 15.00 часов до 20.00 часов.

6.6. Восстановительные работы по переустройству помещения в многоквартирном доме (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) осуществляются согласно техническим условиям, выдаваемым обслуживающей (управляющей) организацией, с учетом фактических нагрузок на инженерное оборудование многоквартирного дома.

6.7. В случае, когда восстановительные работы нарушают установленный режим работы внутридомового инженерного оборудования, график проведения таких работ согласовывается с обслуживающей (управляющей) организацией с обязательным оповещением жильцов многоквартирного дома путем предварительного размещения объявления при входе в подъезд многоквартирного дома.

6.8. Восстановительные работы по переустройству газовых сетей проводятся только специализированной службой.

6.9. При нарушении несущих конструкций многоквартирного дома восстановительные работы проводятся согласно проекту на восстановительные работы по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме, выполненному юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, имеющим свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное саморегулируемой организацией.

В случае если при самовольных перепланировке и (или) переустройстве либо при несоответствии выполненного переустройства и (или) перепланировки согласованному проекту несущие конструкции не были затронуты, восстановительные работы производятся за счет собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения в соответствии с планом помещения в многоквартирном доме, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости.

6.10. После завершения восстановительных работ собственнику помещения в многоквартирном доме (нанимателю жилого помещения) необходимо обратиться в администрацию городского округа Жигулевск с заявлением о завершении восстановительных работ с приложением технического паспорта, составленного

после завершения восстановительных работ.

Собственнику помещения в многоквартирном доме (нанимателю жилого помещения), выполняющему восстановительные работы, указанные в пункте 6.9 настоящего Порядка, также необходимо представить заключение, выполненное юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, имеющими свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное саморегулируемой организацией о проведении восстановительных работ в соответствии с проектом.

В течение десяти рабочих дней с даты поступления обращения от собственника помещения в многоквартирном доме (нанимателя жилого помещения) или окончания срока, определенного для приведения самовольно переустроенного (перепланированного) помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние, комиссией, состав которой утвержден постановлением администрации городского округа Жигулевск (далее – Комиссия), проводится обследование помещения в многоквартирном доме на предмет приведения его в прежнее состояние.

6.11. По результатам обследования самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме Комиссия составляет акт о приведении самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние, по форме согласно приложению № 5 к настоящему Положению (далее – Акт № 5).

6.12. Акт № 5 составляется в 3 экземплярах и в течение пяти рабочих дней с момента подписания направляется: собственнику помещения в многоквартирном доме (нанимателю жилого помещения); в организацию, выдавшую технические условия, - второй экземпляр; в отдел по жилищным вопросам комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск - третий экземпляр.

6.13. Собственник помещения в многоквартирном доме (наниматель жилого помещения) обеспечивает свободный доступ Комиссии в помещение в многоквартирном доме для осмотра.

6.14. В случае если собственник помещения в многоквартирном доме (наниматель жилого помещения) уклоняется от допуска Комиссии в помещение в многоквартирном доме, Комиссия составляет акт об отказе собственника помещения в многоквартирном доме (нанимателя жилого помещения) в допуске в помещение в многоквартирном доме по форме согласно приложению № 6 к настоящему Положению.

При составлении акта об отказе собственника помещения в многоквартирном доме (нанимателя жилого помещения) в допуске в помещение в многоквартирном доме по информации, представленной отделом по жилищным вопросам комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск правовое управление администрации городского округа Жигулевск обращается в суд иском об обязанности собственника помещения в многоквартирном доме (нанимателя жилого помещения) предоставить доступ в такое помещения для обследования.

6.15. Если помещение в многоквартирном доме не приведено в прежнее состояние в полном объеме в указанный в уведомлении срок, то в пункте 1 Акта № 5 Комиссия делает соответствующую запись о неисполнении уведомления.

Акт № 5 подписывается членами Комиссии и собственником помещения в многоквартирном доме (нанимателем жилого помещения).

В случае отказа собственника помещения в многоквартирном доме (нанимателя жилого помещения) от подписания Акта № 5 в нем в соответствующей строке против слов «При участии: собственник помещения/наниматель жилого помещения (уполномоченное лицо)» делается соответствующая запись об отказе собственника помещения/нанимателя (уполномоченного лица) от подписания акта с указанием причины отказа.

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

6.17. Если соответствующее помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее состояние в полном объеме в срок, установленный в Уведомлении и не представлено объяснений с указанием уважительных причин неисполнения требований в срок, то в соответствии с частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации администрация городского округа Жигулевск вправе обратиться в суд с иском заявлением:

- к собственнику помещения в многоквартирном доме - о продаже с публичных торгов такого помещения в многоквартирном доме с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения в многоквартирном доме средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого помещения в многоквартирном доме обязанности по приведению его в прежнее состояние;

- к нанимателю жилого помещения - о расторжении договора социального найма (договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования) с возложением на собственника жилого помещения, являющегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению жилого помещения в прежнее состояние.

Для подготовки искового заявления отдел по жилищным вопросам комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск представляет в правовое управление администрации городского округа Жигулевск следующие документы:

- документы, подтверждающие факт самовольного переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме;

- сведения о собственнике помещения (нанимателе жилого помещения) в многоквартирном доме;

- копию уведомления о приведении помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние и документы, подтверждающие вручение такого уведомления собственнику (нанимателю);

- документы, подтверждающие неисполнение (ненадлежащее исполнение) требований, указанных в уведомлении, собственником помещения (нанимателем жилого помещения) в многоквартирном доме;

- документы, подтверждающие применение к собственнику помещения (нанимателю жилого помещения) в многоквартирном доме мер административного принуждения.

6.18. При предоставлении собственником помещения в многоквартирном доме (нанимателем жилого помещения) в администрацию городского округа

Жигулевск вступившего в законную силу судебного акта о сохранении помещения в многоквартирном доме в переустроенном и (или) перепланированном состоянии до истечения срока, установленного в уведомлении о приведении помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние, реализация пункта 6.10 настоящего Порядка не осуществляется.

Приложение № 1

к Положению о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме на территории городского округа Жигулевск Самарской области

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЖИГУЛЕВСК

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

О согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

В связи с обращением _____

(Ф.И.О. физического лица, наименование юридического лица - заявителя)

переустройство и (или) перепланировку

о намерении провести _____ помещения в многоквартирном доме

(ненужное зачеркнуть)

по адресу: _____

занимаемых (принадлежащих),

_____ на основании: _____

(ненужное зачеркнуть)

(вид и реквизиты правоустанавливающего документа)

_____ на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение) по результатам рассмотрения представленных документов, на основании решения комиссии по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирных домах (протокол от _____ № _____),

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Дать согласие на _____

(переустройство, перепланировку, переустройство и перепланировку - нужное указать)

помещений в многоквартирном доме в соответствии с представленным проектом (проектной документацией).

2. Установить <*>:

срок производства ремонтно-строительных работ с "___" _____ 20__ г. по "___" _____ 20__ г.; режим производства ремонтно-строительных работ с _____ по _____ часов в _____ дни.

<*> Срок и режим производства ремонтно-строительных работ определяются в соответствии с заявлением. В случае если орган, осуществляющий согласование, изменяет указанные в заявлении срок и режим производства ремонтно-строительных работ, в решении излагаются мотивы принятия такого решения.

3. Обязать заявителя осуществить переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме в соответствии с проектом (проектной документацией) и с соблюдением требований действующего законодательства.

4. Установить, что приемочная комиссия осуществляет приемку выполненных ремонтно-строительных работ и подписание акта о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в установленном порядке.

5. Приемочной комиссии после подписания акта о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме направить подписанный акт в отдел по жилищным вопросам комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Жигулевск.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы городского округа Жигулевск Самарской области по строительству и имущественным отношениям.

Глава городского округа

Получил: " __ " _____ 20__ г. _____

(подпись заявителя или уполномоченного лица)

(заполняется в случае получения решения лично)

Решение направлено в адрес заявителя(ей) " __ " _____ 20__ г.

(заполняется в случае направления решения по почте)

(подпись должностного лица, направившего решение в адрес заявителя(ей))

Приложение № 2

к Положению о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме на территории городского округа Жигулевск Самарской области

В администрацию
городского округа Жигулевск
от _____

проживающего по адресу:

тел. _____

Заявление

Прошу оформить акт приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск,

_____ в связи с завершением ремонтно-строительных работ.

Ремонтно-строительные по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме произведены на основании постановления администрации городского округа Жигулевск

Приложения: _____

Подпись:

Дата:

Приложение № 3

к Положению о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме на территории городского округа Жигулевск Самарской области

А К Т

приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

городской округ Жигулевск

" ____ " _____ 20__ год

Приемочная комиссия, в составе:

Председатель комиссии:

(Ф.И.О., должность)

Члены комиссии:

(Ф.И.О., должность)

(Ф.И.О., должность)

(Ф.И.О., должность)

(Ф.И.О., должность)

(Ф.И.О., должность)

произвела осмотр помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, _____, после выполненных переустройства и (или) перепланировки.

Ремонтно-строительные работы по переустройству и (или) перепланировке производились на основании постановления администрации городского округа Жигулевск от _____ № _____.

Проектная документация разработана проектировщиком _____

Строительные работы выполнены _____

Изменения и нумерация помещений указаны на плане технической инвентаризации, выполненном _____ по состоянию на _____

Решение приемочной комиссии:

1. Считать предъявленные к приемке работы по переустройству и (или) перепланировке произведенными в соответствии с согласованным проектом.

2. Настоящий акт считать основанием для внесения изменений в инвентаризационную, техническую и учетную документацию.

3. Площадь помещения после переустройства и (или) перепланировки - _____ кв. м.

Председатель комиссии:

(Ф.И.О., подпись)

Члены комиссии:

(Ф.И.О., подпись)

(Ф.И.О., подпись)

(Ф.И.О., подпись)

(Ф.И.О., подпись)

(Ф.И.О., подпись)

Представитель проектировщика:

(Название организации, должность)

(Ф.И.О., подпись)

Представитель жилищно-эксплуатирующей организации:

(Название организации, должность)

(Ф.И.О., подпись)

Собственник помещения (уполномоченное лицо):

(Ф.И.О., подпись)

Приложение № 4

к Положению о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме на территории городского округа Жигулевск Самарской области

УВЕДОМЛЕНИЕ

о необходимости приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние

" ___ " _____ 20__ г.

(Ф.И.О. собственника (нанимателя) помещения в многоквартирном доме, которому направляется уведомление)

(адрес собственника (нанимателя) помещения в многоквартирном доме, которому направляется уведомление)

В соответствии с частью 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме (наниматель жилого помещения), которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в многоквартирном доме в прежнее состояние в порядке, который установлен администрацией городского округа Жигулевск.

В соответствии с пунктом 1 (пунктом 2) части 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, если соответствующее помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее состояние в установленный срок, администрация городского округа Жигулевск вправе обратиться в суд с требованием о продаже помещения в многоквартирном доме с публичных торгов (расторжении договора социального найма, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования).

По имеющимся в администрации городского округа Жигулевск сведениям, Вы, являясь собственником помещения в многоквартирном доме (нанимателем жилого помещения) по адресу: _____, произвели переустройство и (или) перепланировку указанного помещения в многоквартирном доме.

В связи с вышеизложенным Вам необходимо привести помещение в многоквартирном доме по адресу: _____ в прежнее состояние в срок до _____,

(указать срок)

о чем сообщить в администрацию городского округа Жигулевск.

В случае неисполнения требований настоящего уведомления в установленный срок администрация городского округа Жигулевск вправе обратиться в суд с исковым заявлением:

- в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого помещения в многоквартирном доме с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения в многоквартирном доме средств за вычетом расходов на исполнение

судебного решения с возложением на нового собственника такого помещения в многоквартирном доме обязанности по приведению его в прежнее состояние;

- в отношении нанимателя такого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого помещения в многоквартирном доме, являющегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние.

Заместитель главы городского округа
по строительству
и имущественным отношениям

(подпись)

(расшифровка подписи)

Приложение № 5

к Положению о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме на территории городского округа Жигулевск Самарской области

А К Т

о приведении самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние

городской округ Жигулевск

" ___ " _____ 20__ год

Комиссия, в составе:

Председатель комиссии:

_____ (Ф.И.О., должность)

Члены комиссии:

_____ (Ф.И.О., должность)

_____ (Ф.И.О., должность)

_____ (Ф.И.О., должность)

_____ (Ф.И.О., должность)

_____ (Ф.И.О., должность)

произвела осмотр помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, _____, после выполненных работ по приведению самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние.

Ремонтно-строительные работы производились на основании уведомления администрации городского округа Жигулевск от _____ № _____

Технические условия выданы _____.

Проектная документация разработана проектировщиком _____

Строительные работы выполнены _____

Изменения указаны на плане технической инвентаризации, выполненном _____ по состоянию на _____

Решение комиссии:

1. Считать предъявленные к приемке работы по приведению самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние произведенными _____

(в полном объеме, в соответствии с согласованным проектом, не в полном объеме и т.п.)

Председатель комиссии:

_____ (Ф.И.О., подпись)

Члены комиссии:

(Ф.И.О., подпись)

(Ф.И.О., подпись)

(Ф.И.О., подпись)

(Ф.И.О., подпись)

(Ф.И.О., подпись)

Представитель проектировщика:

(Название организации, должность)

(Ф.И.О., подпись)

Представитель жилищно-эксплуатирующей
организации:

(Название организации, должность)

(Ф.И.О., подпись)

При участии:

собственник помещения/наниматель жилого помещения
(уполномоченное лицо)

(Ф.И.О., подпись)

Приложение № 6

к Положению о порядке
согласования переустройства
и (или) перепланировки
помещений в многоквартирном
доме на территории городского
округа Жигулевск Самарской
области

АКТ

об отказе собственника помещения в многоквартирном доме
(нанимателя жилого помещения) в допуске в помещение в многоквартирном доме

" ___ " _____ 20__ г.

г. Жигулевск

В соответствии с уведомлением о приведении самовольно переустроенного
и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее
состояние от _____ № _____ составлен акт в присутствии
председателя комиссии _____,

(Ф.И.О., должность)

членов комиссии:

(Ф.И.О., должность)

(Ф.И.О., должность)

(Ф.И.О., должность)

подтверждающий то, что собственник помещения в многоквартирном доме
(наниматель жилого помещения) отказывается в предоставлении допуска в помещение
в многоквартирном доме для проведения необходимого обследования с целью
установления (либо неподтверждения) факта приведения самовольно
переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме
в прежнее состояние.

Председатель комиссии _____.

(Ф.И.О., подпись)

Члены комиссии:

(Ф.И.О., подпись)

(Ф.И.О., подпись)

(Ф.И.О., подпись)

Приложение № 2

к постановлению администрации
городского округа Жигулевск
от 29.03.2024 № 613

Требования к проведению переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме

1. Требования к проведению переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме (далее - Требования) устанавливают особенности проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

2. К работам по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, осуществляемым на основании проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, относятся:

2.1. Работы по переустройству:

2.1.1. Установка в помещениях дополнительного оборудования (инженерного, технологического, санитарно-технического) или перенос существующего с прокладкой дополнительных подводящих сетей.

2.1.2. Работы по переустройству помещения, расположенного в многоквартирном доме, являющимся объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия.

2.2. Работы по перепланировке:

2.2.1. Устройство (перенос, изменение границ) совмещенного санузла, уборных и ванных комнат.

2.2.2. Устройство несущих стен.

2.2.3. Устройство проемов в перекрытиях.

2.2.4. Устройство проемов в несущих стенах.

2.2.5. Изменение границ обособленных помещений в целях их объединения или разделения.

2.2.6. Заделка проемов в несущих стенах и перекрытиях.

2.2.7. Изменение конструкции и (или) устройство полов в домах с деревянными перекрытиями.

2.2.8. Устройство или разборка лестниц, подиумов, ступеней, пандусов.

2.2.9. Устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия (из материалов, создающих нагрузку более 150 кг/кв.м).

2.2.10. Устройство или разборка перегородок в домах с деревянными перекрытиями.

2.2.11. Устройство (перенос) кухонь, кухонь-ниш.

2.2.12. Устройство антресоли площадью не более 40 процентов площади помещения, в котором она сооружается.

2.2.13. Работы по перепланировке помещения, расположенного в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия/выявленным объектом культурного наследия.

2.2.14. Создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов балконов и лоджий без затрагивания архитектурного облика многоквартирного дома.

3. К работам по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, проведение которых связано с использованием (присоединением) части общего имущества и (или) затрагивает архитектурный облик многоквартирного дома, осуществляемым на основании проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, относятся:

3.1. Создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах) - без ослабления несущей способности элементов конструкций многоквартирного дома.

3.2. Создание навесов, остекленных навесов (в пределах существующих границ террасы) на эксплуатируемых кровлях многоквартирных домов, не предусматривающее увеличение высоты здания, создания помещения, оснащения отоплением, инженерным и санитарно-техническим оборудованием, без надстройки стен, в том числе наружных.

3.3. Создание или изменение входов, входных групп (лестниц, крылец и других площадок) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов - общей площадью не более 10 кв.м (без учета площади пандуса для маломобильных групп населения), без устройства фундамента.

3.4. Создание навесов в пределах габаритов существующих элементов здания многоквартирного дома (дебаркадеры, стилобаты).

3.5. Устройство балконов, лоджий на первых этажах без устройства фундаментов и помещений, в том числе подземных, под лоджиями, балконами и организации отопления.

3.6. Устройство дымоходов.

3.7. Устройство на фасаде многоквартирного дома вентиляционных коробов.

3.8. Иные работы по переустройству и (или) перепланировке, связанные с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.9. Иные работы по переустройству и (или) перепланировке, затрагивающие архитектурный облик многоквартирного дома.

4. При устройстве входных групп (входов):

4.1. На первом этаже в проектных решениях (проектах) предусматривается при устройстве входных групп с обустройством крылец (лестниц) размещение элементов (приспособлений, устройств), обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения.

4.2. В подвальных и цокольных этажах, в том числе с устройством приямка, в проектных решениях (проектах):

4.2.1. Предусматривается создание (размещение) элементов (приспособлений, устройств), обеспечивающих беспрепятственное перемещение маломобильных групп населения.

4.2.2. Не допускается предусматривать понижение отметки пола подвала с выемкой грунта, устройство (создание) дополнительных помещений (капитальных пристроек) за внешними ограждающими конструкциями зданий.

4.3. В случае наличия нескольких входных групп конструкции устраиваемых входных групп должны быть выполнены в единой архитектурно-художественной стилистике (единые материалы конструкции, взаимосвязанное колористическое решение, фактурная совместимость отделочных материалов, соотношение размерных параметров). При этом элементы конструкций устраиваемых входных групп не должны выступать за максимальную линию выступа крайних элементов существующих входных групп, отраженных в документах технической инвентаризации, относительно наружной стены объекта в горизонтальной плоскости фасада данного объекта. Высота устраиваемых входных групп не должна превышать максимальную высоту существующих входных групп, отраженных в документах технической инвентаризации, и линию перекрытий между первым и вторым этажами объекта.

4.4. У одного нежилого помещения допускается устройство только одной входной группы, если иное не предусмотрено законодательством.

5. При устройстве накрытий (навесов) на террасах в проектных решениях (проектах) не допускается предусматривать надстройку стен нижерасположенного этажа (создание капитальных надстроек).

6. При устройстве лоджий (балконов) на первых этажах в проектных решениях (проектах):

6.1. Предусматривается единое архитектурное и стилистическое решение с существующими у многоквартирного дома лоджиями (балконами) в случае их наличия.

6.2. Не допускается устройство фундаментов и помещений (в том числе подземных) под лоджиями (балконами).

7. На объектах культурного наследия или выявленных объектах культурного наследия установка кондиционеров осуществляется в случаях, когда их установка предусмотрена проектом работ по сохранению объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия.

8. Переустройство и (или) перепланировка помещений в многоквартирном доме, связанные с использованием общего имущества, при которых создание или изменение входов, входных групп (лестниц, крылец) в подвальные либо цокольные помещения или входов и входных групп на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, допускаются при условии наличия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о передаче в пользование заявителю части данного земельного участка, оформленного протоколом.

Переустройство и (или) перепланировка помещений в многоквартирном доме, затрагивающие архитектурный облик многоквартирного дома, изменяющие колористическое решение фасадов многоквартирного дома допускаются при условии наличия согласования с отделом градостроительства и архитектуры администрации городского округа Жигулевск.

9. При проведении работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме не допускается:

9.1. Ухудшение условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан, затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшение условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан.

9.2. Переустройство и (или) перепланировка помещений, при которых такие помещения или смежные с ними помещения будут отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.

9.3. Нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение.

9.4. Установка отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими будет оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

9.5. Ликвидация, изменение сечения каналов системы вентиляции, демонтаж (частично или полностью) вентиляционных и технических коробов (шкафов).

9.6. Увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) или ослабление несущей способности элементов конструкций многоквартирного дома.

9.7. Устройство или перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения и (или) центрального отопления, на лоджии, балконы, веранды и террасы.

9.8. Устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления.

9.9. Нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

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

9.11. Устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов (в многоквартирных домах типовых серий).

9.12. Перевод технических подполий в подвалы.

9.13. Устройство или увеличение площади существующих лоджий, балконов, веранд на вторых и выше этажах.

9.14. Переустройство и (или) перепланировка чердака, технического этажа, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

9.15. Мероприятия (работы) по переустройству и (или) перепланировке в домах, признанных в установленном порядке аварийными.

9.16. Объединение газифицированного помещения с жилой комнатой.

9.17. Устройство наружного тамбура и витрин за пределами внешних поверхностей (стен) в объектах.

9.18. Объединение лоджий, балконов, террас, веранд с внутренними помещениями.

9.19. Создание навесов, остекленных навесов (в пределах существующих границ террасы) на эксплуатируемых кровлях многоквартирных домов, предусматривающее увеличение высоты здания, создание помещения, оснащение

отоплением, инженерным и санитарно-техническим оборудованием, с надстройкой стен, в том числе наружных.

9.20. Устройство на главном фасаде многоквартирного дома вентиляционных коробов и дымоходов.

9.21. Изменение габаритов помещений в многоквартирном доме, затрагивающее внешний облик такого дома, путем устройства мансардных и слуховых окон, изменения уклонов крыши и высоты конька.

9.22. Устройство новой антресоли или увеличение площади существующей антресоли в случае, если сумма площадей антресолей будет превышать 40 процентов площади перепланируемого помещения.

9.23. Предусматривать понижение отметки пола подвала или цокольного этажа с выемкой грунта, в том числе устройство фундаментов.

9.24. Прокладывать транзитные инженерные коммуникации через смежные помещения при изменении границ помещений (объединение, разъединение).

9.25. Устройство проемов без двери между жилыми комнатами и газифицированными кухнями.

9.26. Устройство фундаментов.

9.27. Размещение газифицированной кухни над и под жилыми комнатами.

10. Требования к составу проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и к составу технического заключения о допустимости и безопасности проведенных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме содержатся в соответствующих Требованиях, утвержденных постановлением администрации городского округа Жигулевск.

11. Проведение работ, предусмотренных пунктами 2 и 3 настоящих Требований, осуществляется при наличии заключения Управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или многоквартирный дом, в котором оно находится, является объектом культурного наследия или выявленным объектом культурного наследия, без проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

12. Работы по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, предусмотренные пунктами 2 и 3 настоящих Требований, выполняются организацией, являющейся членом саморегулируемой организации.

13. Работы по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, затрагивающие газовое оборудование, выполняются специализированной организацией, осуществляющей деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

14. Контроль за проведением работ в ходе переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном доме по выбору лица, владеющего указанным помещением на праве собственности, аренды, найма, пользования (далее - заявитель), осуществляется индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, на основании договора об осуществлении авторского надзора, заключенного с заявителем.

Приложение № 3

к постановлению администрации
городского округа Жигулевск
от 19.03.2014 № 613

Требования к составу проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и к составу технического заключения о допустимости и безопасности выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме

1. Требования к составу проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

1.1. Проект переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме (далее - проект) должен содержать текстовые и графические материалы, оформленные в соответствии с требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, сводов правил, ведомственных строительных норм, санитарных правил и норм.

Решения, предусмотренные в проекте, должны включать планировочные, архитектурные, конструктивные решения, расчеты, а при проведении работ на фасадах многоквартирного дома также проработку предложений по колористике проектируемых элементов, по благоустройству территории и визуализации объекта.

1.2. Состав представляемого на рассмотрение проекта:

1.2.1. Текстовая часть:

1.2.1.1. Обязательства проектной организации о соответствии проектной документации заданию на проектирование, выданным техническим условиям, требованиям технических регламентов, стандартов, сводов правил, других документов, содержащих установленные требования.

1.2.1.2. Перечень производимых работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме из списка, предусмотренного пунктами 2 и 3 Требований к проведению переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме, утвержденных постановлением администрации городского округа Жигулевск (оформляется отдельным разделом в проекте).

1.2.1.3. Перечень работ, требующих оформления актов освидетельствования скрытых работ

Перечень работ, при производстве которых необходимо оформление документов и (или) актов освидетельствования скрытых работ:

1. Устройство гидроизоляции, теплоизоляции и звукоизоляции.
2. Армирование монолитных железобетонных конструкций.
3. Крепление конструктивных элементов лоджий, балконов, навесов, металлических конструкций к стенам.
4. Усиление проема в несущих конструкциях.

5. Установка, демонтаж, перенос, замена газового оборудования.

1.2.1.4. Общая информация: год постройки дома, тип перекрытий, его этажность, в том числе этажность секции дома, в которой расположено помещение, а также информация о том, какие помещения расположены над и под перепланируемым помещением и их назначение.

1.2.1.5. Решения по устройству инженерного оборудования и заключение о функционировании внутренних инженерных сетей.

Сведения о проектной мощности электропотребления в случае проведения работ по замене газовой плиты на электрическую или установке дополнительного электропотребляющего оборудования.

1.2.1.6. Выводы проектной организации о возможности (невозможности) и допустимости (недопустимости) проведения планируемых мероприятий.

1.2.1.7. Решения по организации и производству работ.

1.2.1.8. Решения по противопожарным мероприятиям.

1.2.1.9. Решения по обеспечению доступности маломобильным группам населения (для нежилых помещений).

1.2.2. Графическая часть:

1.2.2.1. Чертежи узлов, деталей, конструктивные решения и расчеты.

1.2.2.2. План помещения с указанием исходной конфигурации помещения до переустройства и (или) перепланировки с экспликацией (с указанием площади помещений) в масштабе М 1:100 (М 1:50).

1.2.2.3. План помещения со схематичным отображением монтажно-демонтажных работ в масштабе М 1:25, содержащий линейные размеры всех помещений.

Монтажные и демонтажные работы отображаются разными цветами (красным цветом - демонтаж, зеленым или синим - монтаж).

1.2.2.4. План помещения после переустройства и (или) перепланировки с экспликацией (с указанием площади помещений) в масштабе М 1:100 (М 1:50).

На плане помещения не должны быть указаны мебель, оборудование и другие предметы интерьера, которые не отображаются в техническом паспорте.

1.2.2.5. При планировании производства работ, проведение которых связано с изменением внешнего архитектурного облика зданий, в состав представляемого на рассмотрение проекта дополнительно включаются:

1.2.2.5.1. Ситуационный план в масштабе М 1:2000.

1.2.2.5.2. Чертежи элементов (фрагментов) фасадов, фотофиксация существующего положения и фотомонтаж проектного решения. Чертежи, фотофиксация и фотомонтаж выполняются в цвете и на художественно-графическом уровне, позволяющем полностью оценить характер предлагаемых изменений архитектурного облика здания.

1.2.2.5.3. Схема генплана прилегающего участка территории при планируемом изменении благоустройства или использовании (приспособлении) этого участка, обусловленных изменением внешнего архитектурного облика здания.

1.2.3. Приложения к проекту:

1.2.3.1. В случае переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах экспертное заключение о соответствии проектной, предпроектной, нормативно-технической документации техническим регламентам, государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, разработанное организацией, аккредитованной в установленном порядке.

1.2.3.2. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации.

1.2.3.3. Документ, подтверждающий полномочия лица на подписание электронной подписью от имени проектной организации.

1.2.3.4. Заключение о техническом состоянии несущих конструкций здания и о возможности производства планируемых работ, оформленное проектной организацией, являющейся членом саморегулируемой организации (в случае проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с проектом).

Заключение о техническом состоянии несущих конструкций зданий и о возможности производства планируемых работ включает выводы о допустимости и технических условиях по проектированию и производству планируемых работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, а также в зависимости от их вида:

- о состоянии несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем с указанием в графической части несущих и ненесущих элементов и инженерного оборудования;

- о состоянии деревянных перекрытий переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме в уровне пола и потолка при переустройстве и (или) перепланировке помещения, имеющего деревянные перекрытия.

1.2.3.5. Проект не должен быть защищен от возможности копирования текстовой части.

Все разделы проекта должны состоять из одного файла, за исключением документов, указанных в пунктах 1.2.3.1 и 1.2.3.4 настоящих Требований, которые могут содержаться в отдельном файле.

2. Требования к составу технического заключения о допустимости и безопасности выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме

2.1. Техническое заключение о допустимости и безопасности проведенных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме (далее - техническое заключение) должно содержать текстовые и графические материалы, оформленные в соответствии с требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, свода сводов правил, ведомственных строительных норм, санитарных правил и норм.

Решения, предусмотренные в техническом заключении, должны включать планировочные, архитектурные, конструктивные решения, расчеты, а при проведении работ на фасадах многоквартирного дома также описание колористического решения, благоустройства территории и визуализации объекта.

2.2. Состав представляемого на рассмотрение технического заключения:

2.2.1. Текстовая часть:

2.2.1.1. Обязательства проектной организации о соответствии технического заключения выданным техническим условиям, требованиям технических регламентов, стандартов, сводов правил, других документов, содержащих установленные требования.

2.2.1.2. Общая информация: год постройки дома, тип перекрытий, его этажность, в том числе этажность секции дома, в которой расположено помещение,

а также информация о том, какие помещения расположены над и под перепланируемым помещением и их назначение.

2.2.1.3. Перечень произведенных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме из списка, предусмотренного пунктами 2 и 3 Требований к проведению переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме, утвержденных постановлением администрации городского округа Жигулевск (оформляется отдельным разделом в техническом заключении).

2.2.1.4. Описание решений по устройству инженерного оборудования и заключение о функционировании внутренних инженерных сетей и их оценку.

2.2.1.5. Сведения о проектной мощности электропотребления в случае наличия выполненных работ по замене газовой плиты на электрическую или установке дополнительного электропотребляющего оборудования.

2.2.1.6. Выводы проектной организации о возможности (невозможности) и допустимости (недопустимости) выполненных мероприятий.

2.2.1.7. Описание решения по противопожарным мероприятиям.

2.2.1.8. Описание решения по обеспечению доступности маломобильным группам населения (для нежилых помещений).

2.2.1.9. Результаты инструментальных обследований, содержащих выводы:

2.2.1.9.1. О состоянии несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем с указанием в графической части несущих и ненесущих элементов и инженерного оборудования.

2.2.1.9.2. О состоянии деревянных перекрытий переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в уровне пола и потолка при переустройстве и (или) перепланировке помещения, имеющего деревянные перекрытия.

2.2.2. Графическая часть:

2.2.2.1. Чертежи узлов, деталей, конструктивные решения выполненных работ и расчеты.

2.2.2.2. поэтажный план помещения с экспликацией (с указанием площади помещений) до самовольного переустройства и (или) перепланировки помещения, оформленные уполномоченным органом технического учета.

Для домов-новостроек в случае отсутствия поэтажного плана помещения до самовольного переустройства и (или) перепланировки помещения допускается предоставление плана из графической части выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

2.2.2.3. План помещения с исходной конфигурацией помещения до переустройства и (или) перепланировки с экспликацией в масштабе М 1:100 (М 1:50).

2.2.2.4. План помещения со схематичным отображением монтажно-демонтажных работ в масштабе М 1:25, содержащий линейные размеры всех помещений.

Монтажные и демонтажные работы отображаются разными цветами (красным цветом - демонтаж, зеленым или синим - монтаж).

2.2.2.5. План после переустройства и (или) перепланировки с экспликацией (с указанием площади помещений) в масштабе М 1:100 (М 1:50).

На плане помещения не должны быть указаны мебель, оборудование и другие предметы интерьера, которые не отображаются в техническом паспорте.

2.2.2.6. При производстве работ, связанных с изменением внешнего архитектурного облика зданий, в состав представляемого на рассмотрение технического заключения дополнительно включаются:

2.2.2.6.1. Ситуационный план в масштабе М 1:2000.

2.2.2.6.2. План этажа в масштабе М 1:100 (М 1:50) с указанием мест проведения работ во внешних ограждающих конструкциях.

2.2.2.6.3. Чертежи элементов (фрагментов) фасадов, фотомонтаж первоначального (проектного) решения и фотофиксация существующего положения. Чертежи, фотофиксация и фотомонтаж выполняются в цвете и на художественно-графическом уровне, позволяющем полностью оценить характер выполненных работ, затрагивающих архитектурный облик здания.

2.2.2.6.4. Схема генплана прилегающего участка территории при изменении благоустройства или использовании (приспособлении) этого участка, обусловленных изменением внешнего архитектурного облика здания.

2.2.3. Приложения к техническому заключению:

2.2.3.1. Копия выписки из реестра членов саморегулируемой организации.

2.2.3.2. Документ, подтверждающий полномочия лица на подписание электронной подписью от имени проектной организации.

2.2.3.3. В случае переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, в результате которых затрагивается газовое оборудование, в состав технического заключения включается акт (справка) о выполнении работ, связанных с затрагиванием газового оборудования (установка, перестановка, демонтаж) силами специализированной организации, осуществляющей деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

2.2.3.4. В случае переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирном доме к техническому заключению должно прилагаться экспертное заключение о соответствии технического заключения нормативно-технической документации техническим регламентам, государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, разработанное организацией, аккредитованной в установленном порядке.

2.2.3.5. Техническое заключение не должно быть защищено от возможности копирования текстовой части.

Все разделы технического заключения должны состоять из одного файла, за исключением документа, указанного в пункте 2.2.3.4 настоящих Требований, который может содержаться в отдельном файле.