

Порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в городском округе Химки Московской области

1.1. Настоящий Порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в городском округе Химки Московской области (далее – Порядок) разработан 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 от 21.01.2006 № 25, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, 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», постановлением Администрации городского округа Химки Московской области от 25.02.2016 № 170 «О создании Межведомственной комиссии по согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, переводу жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», Уставом городского округа Химки Московской области.

1.2. Настоящий Порядок не применяется к случаям переустройств и перепланировок помещений в процессе строительства либо в процессе реконструкции до момента приемки дома (здания, строения, сооружения) в эксплуатацию.

1.3. Порядок определяет процедуру согласования переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, расположенных в жилых домах, и нежилых помещений, расположенных на территории городского округа Химки Московской области, независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности.

1.4. Органом, осуществляющим согласование переустройства и (или) перепланировки на территории городского округа Химки, является

Администрация городского округа Химки Московской области (далее - Администрация).

1.5. Уполномоченным органом по консультированию в части переустройства и (или) перепланировки является муниципальное предприятие городского округа Химки Московской области «Архитектурно-планировочное управление городского округа Химки».

1.6. Решение о согласовании (отказе согласования) переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений подписывается заместителем Главы Администрации городского округа Химки Московской области по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства.

1.7. Акт о завершении переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений утверждается заместителем Главы Администрации городского округа Химки Московской области по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства и подписывается председателем и членами приемочной комиссии.

2. Общие положения

2.1. Основные понятия и определения:

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 жилой 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 здании.

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 (нежилого) помещения - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого и (или) нежилого помещения - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого и (или) нежилого помещения.

Заявители - физические и (или) юридические лица, индивидуальные предприниматели, владеющие жилыми и (или) нежилыми помещениями в жилых домах, имущественных комплексах на праве собственности, аренды, найма, пользования, или уполномоченные ими лица, обращающиеся за получением решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений и производства ремонтно-строительных работ.

Решение о согласовании - документ, которым подтверждается согласование переустройства и (или) перепланировки жилых и (или) нежилых помещений и производства ремонтно-строительных работ по форме, утвержденной 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» (приложение № 2 к Порядку).

Решение об отказе в согласовании - документ, которым подтверждается отказ в переустройстве и (или) перепланировке жилых и (или) нежилых помещений и производства ремонтно-строительных работ (приложение № 3 к Порядку).

Приемочная комиссия – комиссия, осуществляющая проверку соблюдения заявителем при проведении переустройства и (или) перепланировки требований законодательства Российской Федерации, а также соответствия утвержденному проекту.

2.2. Функции по подготовке решений о согласовании или об отказе в согласовании, актов о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого помещения и решений об отказе в оформлении акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого помещения возлагаются на управление жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Администрации городского округа Химки Московской области.

2.3. Основанием для проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещений является решение о согласовании.

2.4. Межведомственная комиссия городского округа Химки Московской области по согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, переводу жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (далее – Межведомственная комиссия) является постоянно действующей и осуществляет рассмотрение и согласование проекта (проектной документации) предполагаемого переустройства и (или) перепланировки.

2.5. Общий порядок осуществления юридическими и (или) физическими лицами переустройств и (или) перепланировок помещений включает в себя следующие этапы:

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

б) подготовка заявления о переустройстве и (или) планировке (приложение № 1 к Порядку) и сбор необходимых документов;

в) подача заявления с необходимыми документами в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее – многофункциональный центр);

г) получение решения о согласовании, либо решения об отказе в согласовании (в случае получения решения об отказе в согласовании последующие этапы не производятся);

д) производство работ по проекту (проектной документации);

е) организация приемки выполненных работ и оформление акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилых и (или) нежилых помещений либо решения об отказе в оформлении акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилых и (или) нежилых помещений;

ж) внесение изменений в технический паспорт помещения;

з) государственная регистрация изменений в Едином государственном реестре недвижимости (при необходимости).

2.6. Переустройство и (или) перепланировка помещения осуществляется по инициативе и за счет средств заявителя, который несет все необходимые затраты и коммерческие риски по вышеуказанным этапам, кроме осуществляемых бесплатно.

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

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

1) непредставление определенных ч. 2 ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации и перечисленных в п. 6.1 настоящего Порядка документов;

2) представление документов в ненадлежащий орган;

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

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

3. Мероприятия по переустройству и (или) перепланировке помещений

3.1. Наниматели, собственники жилых помещений имеют право производить переустройство и (или) перепланировку только в целях повышения благоустройства и улучшения комфортности проживания.

Наниматели, собственники нежилых помещений имеют право производить переустройство и (или) перепланировку только в целях повышения благоустройства и улучшения комфортности обслуживания граждан.

3.2. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, производство которых затрагивает безопасность жизни и (или) здоровья граждан, а также конструктивную прочность многоквартирного жилого дома, осуществляемые на

основе проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном жилом доме.

3.2.1. Мероприятия по переустройству:

- установка новых и перестановка существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей;

- установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;

- замена, перенос и (или) установка дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и (или) с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (для нежилых помещений).

3.2.2. Мероприятия по перепланировке:

- устройство (перенос) уборных и ванных комнат;

- устройство несущих стен;

- устройство проемов в перекрытиях (при объединении по вертикали) с устройством внутренних лестниц;

- устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках;

- заделка самовольно выполненных проемов в несущих стенах и перекрытиях;

- изменение конструкции полов без затрагивания межэтажного перекрытия;

- устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями;

- разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие).

- устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия (кирпич, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки, пенобетонные блоки, газосиликатные блоки толщиной более 10 сантиметров либо иные материалы, создающие нагрузки более 150 кг/кв. м) в многоквартирных домах, в том числе с железобетонными перекрытиями;

- устройство (перенос) кухонь, кухонь-ниш;

- устройство антресоли площадью не более 40 процентов площади помещения, в котором она сооружается

3.3. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных домах, производство которых связано с передачей в пользование части общего имущества и (или) затрагивает архитектурный облик многоквартирного дома, осуществляемые на основе проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме:

- создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах);

- создание навесов, остекленных навесов (в пределах существующих границ террасы) на эксплуатируемых кровлях многоквартирных домов, не предусматривающее увеличение высоты здания, отопления и оснащения инженерным и санитарно-техническим оборудованием вновь устраиваемых помещений согласно выполненному проекту авторов-разработчиков многоквартирного жилого дома, либо разработанной проектной документации

с единой архитектурной концепцией, при отсутствии авторов разработчиков многоквартирного жилого дома;

- устройство входных групп на первые этажи зданий только при существующем оконном или дверном проеме;

- создание (не предусматривающее организацию помещения) навесов в пределах габаритов существующих элементов здания (дебаркадеры, стилобаты и т.п.), а также крылец и лестниц;

- устройство дымоходов (при наличии согласования с авторами - разработчиками проекта многоквартирного жилого дома, территориальным управлением городского округа Химки Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области, отделом архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Химки Московской области, управлением надзорной деятельности и профилактической работы Главного управления МЧС России по Московской области по городскому округу Химки, а также протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома).

3.4. При устройстве входных групп (входов):

- на первый этаж в проектных решениях (проектах) предусматривать при устройстве входных групп с обустройством крылец (лестниц) размещение элементов, обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения;

- в подвальный и цокольный этажи в проектных решениях (проектах) предусматривать создание (размещение) элементов (приспособлений, устройств), обеспечивающих беспрепятственное перемещение маломобильных групп населения.

3.5. Переустройство и (или) перепланировка жилых и (или) нежилых помещений, связанные с передачей в пользование части общего имущества, при которых создание входов (лестниц, крылец) в подвальные, либо цокольные помещения или на первые этажи зданий, согласно выполненному проекту авторов-разработчиков многоквартирного жилого дома, либо разработанной проектной документации с единой архитектурной концепцией (при отсутствии авторов разработчиков многоквартирного жилого дома) в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов за границей наружных стен здания, допускаются в случае, если земельный участок в установленном порядке поставлен на государственный кадастровый учет и включен в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.6. В случае когда земельный участок не сформирован и не передан в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение мероприятий (работ) по переустройству и (или) перепланировке, связанных с передачей в пользование части общего имущества, может осуществляться на земельных участках, находящихся в собственности городского округа Химки Московской области, или земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, если габариты

входов, размещаемых на этих земельных участках, не нарушают границ примыкающих земельных участков.

4. Ограничения по переустройству и (или) перепланировке помещений.

4.1. Ограничения на мероприятия (работы) по переустройству и (или) перепланировке помещений обязательны для всех видов переустройства и (или) перепланировки.

4.1.1. 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) размещение кухни непосредственно над жилыми комнатами и оборудование санузла над жилыми помещениями и кухней;

в) возведение ограждающих конструкций (капитальных надстроек) при устройстве навесов на террасах;

г) устройство лоджий (балконов) на первых этажах;

д) устройство заглубленных фундаментов и помещений (в том числе подземных) под лоджиями (балконами).

4.1.2. 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 значительное увеличение подсобной площади помещений 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) возможно ухудшение сохранности и внешнего вида фасадов;

и) нарушаются противопожарные или санитарные требования.

4.1.3. 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 дополнительной экспертизы:

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

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

в) устройство дополнительных проемов в стеновых панелях и несущих конструкциях смежных по высоте помещений, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;

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

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

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

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

з) ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

и) 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;

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

л) устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения или отопления;

м) нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности;

н) 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);

о) перевод технических подполий в подвалы;

п) устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах;

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

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

т) проведение работ, затрагивающих внешний облик домов, в том числе устройство мансардных окон, а также изменение габаритов жилых помещений (для объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия);

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

ф) объединение газифицированного помещения с жилой комнатой.

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

4.1.5. 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.

4.1.6. 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).

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

5.1. Проект планируемого переустройства и (или) перепланировки жилых и (или) нежилых помещений (далее – проект) разрабатывается специализированными организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства на основании договора с заявителем. При этом заявителем в договоре должны быть предусмотрены обязательные условия по согласованию проекта с надзорными органами и ведению авторского надзора в случаях, когда это необходимо, в том числе, если переустройство и (или) перепланировка затрагивают несущие стены.

5.2. Проект оформляется в соответствии с требованиями законодательства. В проекте должны быть отражены:

- техническое состояние конструкций и инженерного оборудования в зоне перепланировки или переоборудования;
- обмерные чертежи помещения с привязкой инженерного оборудования,
- расчеты параметров конструкций и инженерных сетей (при необходимости).

5.3. Проект должен содержать сведения о специализированной организации или индивидуальном предпринимателе, разработавшими проект,

копию свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства с перечнем разрешенных видов работ, запись главного инженера проекта о соответствии проектной документации строительным нормам и правилам, быть подписан руководителем специализированной организации или индивидуальным предпринимателем, разработавшими проект, а также подписан непосредственными исполнителями на соответствующих листах проекта.

5.4. Проект должен содержать лист согласований и в установленных случаях заключения уполномоченных государственных территориальных контрольных (надзорных) органов, ресурсоснабжающих организаций. Заключения и согласования, выданные по проекту, действительны в течение года, если иной срок не установлен в самом заключении.

5.5. Все листы проекта должны быть прошнурованы, пронумерованы и скреплено подписью и печатью специализированной организации или индивидуального предпринимателя, разработавшими проект.

5.6. Проекты переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений, предусматривающие установку или изменение технологического оборудования либо оборудования рабочих мест, должны содержать в обязательном порядке согласования заинтересованных государственных надзорных служб.

5.7. В случае, если переустройство и (или) перепланировка затрагивают сети газоснабжения и газовые приборы, они должны быть дополнительно согласованы с организацией, осуществляющей эксплуатацию и надзор за газовым хозяйством городского округа Химки Московской области, либо получено соответствующее заключение.

6. Порядок подачи заявления о выполнении работ по переустройству и (или) перепланировке

6.1. Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения заявитель, предъявив документ, удостоверяющий личность, или уполномоченное заявителем лицо, предъявив документ, удостоверяющий личность и нотариально удостоверенную доверенность, письменно обращается в Администрацию городского округа Химки Московской области через многофункциональный центр и представляет:

а) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной 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» (приложение № 1 к Порядку);

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

в) подготовленный и оформленный в соответствии с требованиями настоящего Порядка проект переустройства и (или) перепланировки помещения;

г) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения, изготовленный территориальной организацией технической инвентаризации;

д) для жилых помещений - 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);

е) для нежилых помещений - согласие в письменной форме всех собственников помещений, а также их отказ в пользу заявителя от возможности перепланировки и (или) переустройства помещения для собственных нужд;

ж) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения, если помещение или дом (здание, строение, сооружение), в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

6.1.1. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные подпунктом ж) пункта 6.1 Порядка, а также в случае, если право на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, документы, предусмотренные подпунктом б) пункта 6.1 Порядка.

6.2. Заявление подписывает собственноручно и подает заявитель или надлежащим образом уполномоченное им лицо.

6.2.1. Полномочия представителя заявителя - физического лица подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью.

6.2.2. От имени заявителя юридического лица подпись на заявлении ставит руководитель, действующий на основании учредительных документов либо уполномоченное лицо на основании доверенности.

6.2.3. Если помещение находится в совместной собственности нескольких лиц, заявление подписывается и подается совместно всеми собственниками (совместное заявление) либо одним из них (либо третьим лицом), уполномоченными нотариально удостоверенной доверенностью представлять их интересы.

6.3. Нарушение установленного порядка подписания и подачи заявления, в том числе непредставление документов согласно п. 6.1 настоящего Порядка, является единственным основанием для отказа в его принятии.

6.4. Документами, подтверждающими право заявителя на обращение за получением решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений и производства ремонтно-строительных работ, являются:

1) свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение или выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая соответствующее право на помещение;

2) для нанимателей жилых помещений по договору социального найма:
- договор социального найма и (или) ордер на жилое помещение;

- выписка из домовой книги;
- копия финансово-лицевого счета;
- согласие собственника на проведение переустройства и (или) перепланировки;

3) для арендаторов нежилых помещений по договору аренды нежилых помещений:

- договор аренды нежилых помещений (с отметкой о государственной регистрации в установленных законом случаях);

- согласие собственника на проведение переустройства и (или) перепланировки;

4) для лиц, унаследовавших право на жилое помещение:

- удостоверенное нотариусом свидетельство о праве на наследство;

- свидетельство о государственной регистрации права собственности наследодателя либо выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности наследодателя;

5) для владельцев помещений на праве хозяйственного ведения или оперативного управления:

- свидетельство о государственной регистрации соответствующего права или выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая наличие соответствующего права;

- согласие собственника на проведение переустройства и (или) перепланировки;

б) иные документы, устанавливающие право собственности и (или) владения на помещение и полномочия лица на проведение переустройства и (или) перепланировки этого помещения.

6.5. Прием у заявителей заявлений, вышеперечисленных документов и их регистрация производятся сотрудниками многофункционального центра. Заявителю выдается расписка в получении документов к рассмотрению.

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

7. Выполнение работ по переустройству и (или) перепланировке

7.1. Основанием проведения ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещения является решение о согласовании.

Переустройство и (или) перепланировка, проведенные при отсутствии решения о согласовании, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, являются самовольными.

7.2. Ремонтно-строительные работы осуществляются в сроки, указанные в решении о согласовании, и режиме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Общая продолжительность работ по переустройству и (или) перепланировке помещений не должна превышать шести месяцев.

7.3. Переустройство и (или) перепланировка производятся в строгом соответствии с утвержденной проектной документацией, указаниями

технического надзора заявителя (заказчика) и (или) авторского надзора проектировщика, предписаниями контрольных органов и с соблюдением требований строительных норм и правил, технических регламентов, а также настоящего Порядка.

7.4. Ремонтно-строительные работы по перепланировке и (или) переустройству жилых и (или) нежилых помещений, выполняемые по проекту, осуществляются специализированными организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

7.5. В период проведения работ по перепланировке и (или) переустройству запрещается:

- производить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 9.00 и (или) заканчивать их позднее 19.00, с перерывами на тихие часы с 13.00 до 15.00;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;
- выбрасывать строительный мусор в мусоропровод, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- 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.

7.6. При необходимости продления сроков проведения работ, указанных в решении о согласовании переустройства и (или) перепланировки, заявитель повторно обращается в Межведомственную комиссию с заявлением о продлении сроков проведения работ с указанием причин задержки выполнения работ.

8. Завершение переустройства и (или) перепланировки

8.1. Для приемки переустройства и (или) перепланировки жилых и (или) нежилых помещений, произведенных на основании решения о согласовании, заявитель представляет в многофункциональный центр либо в управление жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Администрации городского округа Химки Московской области:

- уведомление о завершении переустройства и (или) перепланировки (приложение № 6 к Порядку);
- план и экспликацию помещения из поэтажного плана помещения после переустройства и (или) перепланировки;
- техническое описание (для нежилых помещений);
- акт выполненных работ и акт скрытых работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и (или) нежилых помещений с приложением копии свидетельства о допуске специализированной организации или индивидуального предпринимателя, производивших переустройство и (или) перепланировку, к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на

безопасность объектов капитального строительства (с перечнем разрешенных видов работ), или акт экспертизы по выполненному переустройству и (или) перепланировке жилых и (или) нежилых помещений при необходимости.

8.2. Законченное переустройством и (или) перепланировкой жилое и (или) нежилое помещение подлежит проверке приемочной комиссией с участием заявителя.

8.2.1. Приемочная комиссия осуществляет проверку соблюдения заявителем при проведении переустройства и (или) перепланировки требований законодательства Российской Федерации, а также соответствия утвержденному проекту.

8.2.2. Приемочная комиссия имеет право доступа в сроки и время, согласованные с заявителем, в жилое и (или) нежилое помещение, в котором проведены работы по переустройству и (или) перепланировке, получения от заявителя разъяснений по вопросам порядка проведения работ, сведений о лицах, выполнивших работы, проверки технической документации.

8.2.3. В состав приемочной комиссии могут быть привлечены представители:

- управляющей (эксплуатирующей) организации;
- авторского и технического надзора за проведением переустройства и (или) перепланировки.

8.2.4. По результатам работы приемочной комиссии принимается решение о приемке завершенных работ или об отказе от приемки.

8.3. Завершение переустройства и (или) перепланировки подтверждается актом о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого помещения (приложение № 4 к Порядку).

8.4. Отказ от приемки оформляется решением об отказе в оформлении акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого помещения (приложение № 5 к Порядку).

9. Заключительные положения

Факт самовольного переустройства и (или) перепланировки порождает правовые последствия, установленные ст. 29 Жилищного кодекса РФ.

Приложение № 1 к Порядку

Утверждена
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 28 апреля 2005 г. № 266

**Форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке
жилого помещения**

В _____
(наименование органа местного
самоуправления
_____ муниципального образования)

ЗАЯВЛЕНИЕ
о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения

от _____
(указывается наниматель, либо собственник жилого помещения, либо собственники
_____ жилого помещения, находящегося в общей собственности двух и более лиц, в случае, если
_____ ни один
_____ из собственников либо иных лиц не уполномочен в установленном порядке представлять
_____ их интересы)

Примечание. Для физических лиц указываются: фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан), место жительства, номер телефона; для представителя физического лица указываются: фамилия, имя, отчество представителя, реквизиты доверенности, которая прилагается к заявлению.

Для юридических лиц указываются: наименование, организационно-правовая форма, адрес места нахождения, номер телефона, фамилия, имя, отчество лица, уполномоченного представлять интересы юридического лица, с указанием реквизитов документа, удостоверяющего эти правомочия и прилагаемого к заявлению.

Место нахождения помещения:

_____ (указывается полный адрес: субъект Российской Федерации,

муниципальное образование, поселение, улица, дом, корпус, строение,

квартира (комната), подъезд, этаж)

Собственник(и) жилого помещения: _____

Прошу разрешить _____

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

жилого помещения, занимаемого на основании _____

(права собственности, договора найма,

_____ – нужное указать)

согласно прилагаемому проекту (проектной документации) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Срок производства ремонтно-строительных работ с “ _____ ” _____ 200 ____ г.
по “ _____ ” _____ 200 ____ г.

Режим производства ремонтно-строительных работ с _____ по _____
часов в _____ дни.

Обязуюсь:

осуществить ремонтно-строительные работы в соответствии с проектом (проектной документацией);

обеспечить свободный доступ к месту проведения ремонтно-строительных работ должностных лиц органа местного самоуправления муниципального образования либо уполномоченного им органа для проверки хода работ;

осуществить работы в установленные сроки и с соблюдением согласованного режима проведения работ.

Согласие на переустройство и (или) перепланировку получено от совместно проживающих совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения по договору

социального найма от “ _____ ” _____ г. № _____ :

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Документ, удостоверяющий личность (серия, номер, кем и когда выдан)	Подпись *	Отметка о нотариальном заверении подписей лиц
1	2	3	4	5

* Подписи ставятся в присутствии должностного лица, принимающего документы. В ином случае представляется оформленное в письменном виде согласие члена семьи, заверенное нотариально, с проставлением отметки об этом в графе 5.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) _____
(указывается вид и реквизиты правоустанавливающего документа на переустраиваемое и (или) _____ на _____ листах;
_____ перепланируемое жилое помещение (с отметкой: подлинник или
_____ нотариально заверенная копия))
- 2) проект (проектная документация) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения на _____ листах;
- 3) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения на _____ листах;
- 4) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (представляется в случаях, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры) на _____ листах;
- 5) документы, подтверждающие согласие временно отсутствующих членов семьи нанимателя на переустройство и (или) перепланировку помещения, на _____ листах (при необходимости);
- 6) иные документы: _____
(доверенности, выписки из уставов и др.)

Подписи лиц, подавших заявление *:

“ _____ ” _____ 200__ г. (дата)	_____ (подпись заявителя)	_____ (расшифровка подписи заявителя)
“ _____ ” _____ 200__ г. (дата)	_____ (подпись заявителя)	_____ (расшифровка подписи заявителя)
“ _____ ” _____ 200__ г. (дата)	_____ (подпись заявителя)	_____ (расшифровка подписи заявителя)
“ _____ ” _____ 200__ г. (дата)	_____ (подпись заявителя)	_____ (расшифровка подписи заявителя)

* При пользовании жилым помещением на основании договора социального найма заявление подписывается нанимателем, указанным в договоре в качестве стороны, при пользовании жилым помещением праве собственности – собственником (собственниками).

Результат услуги выдать следующим способом (нужное подчеркнуть):

- в форме электронного документа на РПГУ;
- посредством личного обращения в МФЦ на бумажном носителе;

(следующие позиции заполняются должностным лицом, принявшим заявление)

Документы представлены на приеме “ _____ ” _____ 200__ г.

Входящий номер регистрации заявления _____

Выдана расписка в получении документов “ _____ ” _____ 200__ г.
№ _____

Расписку получил “ _____ ” _____ 200__ г.

(подпись заявителя)

(должность,

Ф.И.О. должностного лица, принявшего
заявление)

(подпись)

**Форма решения о согласовании переустройства и (или)
перепланировки жилого/нежилого помещения**

(Бланк органа, осуществляющего
согласование)

РЕШЕНИЕ

о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого/нежилого помещения

В связи с обращением _____
(Ф.И.О. физического лица, наименование юридического лица –
заявителя)

о намерении провести _____
переустройство и (или) перепланировку _____
жилых
помещений _____

(ненужное зачеркнуть)

по адресу: _____

_____, занимаемых (принадлежащих)
(ненужное зачеркнуть)

на основании: _____
(вид и реквизиты правоустанавливающего документа на переустраиваемое
и (или)

(перепланируемое помещение)

по результатам рассмотрения представленных документов принято решение:

1. Дать согласие на _____
(переустройство, перепланировку, переустройство и перепланировку
– нужное указать)

жилых помещений в соответствии с представленным проектом (проектной документацией).

2. Установить *:

срок производства ремонтно-строительных работ с “ _____ ” _____ 200 ____ г.

по “ _____ ” _____ 200 ____ г.;

режим производства ремонтно-строительных работ с _____ по _____
часов в _____ дни.

3. Обязать заявителя осуществить переустройство и (или) перепланировку жилого
помещения в соответствии с проектом (проектной документацией) и с соблюдением

* 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.

требований

(указываются реквизиты нормативного правового акта субъекта

Российской Федерации или акта органа местного самоуправления, регламентирующего порядок

проведения ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений)

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

5. Приемочной комиссии после подписания акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения направить подписанный акт в орган местного самоуправления.

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на _____

(наименование
структурного

подразделения и (или) Ф.И.О. должностного лица органа,

осуществляющего согласование)

(подпись должностного лица
органа, осуществляющего
согласование)

М.П.

Получил: “ _____ ” _____ 200__ г. _____ (заполняется в случае получения решения лично)
(подпись заявителя или уполномоченного лица заявителей)

Решение направлено в адрес заявителя(ей) “ _____ ” _____ 200__ г.
(заполняется в случае направления решения по почте)

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

**Форма решения об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки
жилого/нежилого помещения**

Администрация _____
Московской области

(ФИО (для физических лиц),
наименование заявителя
(для юридических лиц)
от «__» _____ 20__ г.

РЕШЕНИЕ

об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки
жилого/нежилого помещения

Вам отказано в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения по следующим основаниям (нужное подчеркнуть):

- 1) непредставление документа, согласно пункта 10 административного регламента;
- 2) поступление в орган, осуществляющий согласование, 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 пунктом 10 Административного регламента, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе.
- 3) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства или настоящего регламента.

После устранения обстоятельств, послуживших основанием для отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, Вы имеете право повторно обратиться за предоставлением услуги.

(наименование должности (подпись)
ответственного лица)

(расшифровка подписи)
(Ф.И.О.)

М.П.

"__" _____ 20__ год

Форма акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого/нежилого помещения

«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель Главы

Администрации городского округа Химки

Московской области

Дата составления

АКТ

о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого/нежилого помещения

Объект переустройства и (или) перепланировки:

Адрес:

По результатам рассмотрения представленных документов:

1. Работы по переустройству и (или) перепланировке помещения выполнены на основании решения Администрации о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения от _____ № _____.
2. Предъявленное к приемке помещение соответствует проекту, на основании которого было принято вышеуказанное решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения.
3. Площадь помещения после переустройства и (или) перепланировки - _____ кв.м.

Решение Приемочной комиссии:

1. Считать предъявленные к приемке работы по переустройству и (или) перепланировке произведенными в соответствии с проектом.
2. Настоящий акт считать основанием для проведения инвентаризации помещения и внесения изменений в инвентаризационную, техническую и учетную документацию.

Председатель комиссии:

(личная подпись)

(расшифровка подписи)

Члены комиссии (подписи):

(личная подпись)

(расшифровка подписи)

(личная подпись)

(расшифровка подписи)

(личная подпись)

(расшифровка подписи)

Приложение № 5 к Порядку

Форма решения об отказе в оформлении акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого/нежилого помещения

Администрация _____
Московской области

(Ф.И.О. (для физических лиц),
наименование заявителя
(для юридических лиц)
от «__» _____ 20__ г.

РЕШЕНИЕ

об отказе в оформлении акта о завершении переустройства и (или) перепланировки
жилого/нежилого помещения

Вам отказано в оформлении акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого/нежилого помещения вследствие несоответствия выполненных работ по переустройству и (или) перепланировки требованиям законодательства.

(указываются причины отказа со ссылкой на правовой акт)

После устранения обстоятельств, послуживших основанием для отказа в оформлении акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, Вы имеете право повторно обратиться за предоставлением услуги.

(наименование должности (подпись)
ответственного лица)

(расшифровка подписи)
(Ф.И.О.)

"__" _____ 20__ год

**Форма уведомления о завершении переустройства и (или) перепланировки
жилого/нежилого помещения**

УВЕДОМЛЕНИЕ
о завершении переустройства
и (или) перепланировки жилого/нежилого помещения

В Администрацию г.о. Химки
от _____

(Ф.И.О. (для физических лиц),
наименование заявителя
(для юридических лиц))

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляю о завершении переустройства и (или) перепланировки
жилого/нежилого помещения, расположенного по адресу:

Работы по переустройству и (или) перепланировке помещения выполнены на
основании решения Администрации г.о. Химки о согласовании переустройства и (или)
перепланировки помещения от _____ № _____.

Прошу рассмотреть возможность провести осмотр жилого/нежилого помещения в
следующее время:

Дата:

указываются рабочие дни (Не ранее 3 рабочих дней и не позднее 10 рабочих дней с даты
отправки уведомления)

Время: _____
указываются рабочие часы

(дата)

(подпись)