

№ 8294-П от 29.12.2008

П О Р Я Д О К
О Ф О Р М Л Е Н И Я Р А З Р Е Ш Е Н И Й Н А П Е Р Е У С Т Р О Й С Т В О И П Е Р Е П Л А Н И Р О В К У
Ж И Л Ы Х И Н Е Ж И Л Ы Х П О М Е Щ Е Н И Й В Ж И Л Ы Х Д О М А Х
Д М И Т Р О В С К О Г О Р А Й О Н А

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий порядок устанавливает общие требования к оформлению разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах в Дмитровском муниципальном районе вне зависимости от нахождения их государственной или муниципальной собственности, собственности общественных объединений, граждан или юридических лиц, а так же хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий или иных организаций, в соответствии с существующим жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188 –ФЗ.

2. Переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах разрешается производить только после получения разрешающего документа Администрации Дмитровского муниципального района Московской области оформленного в установленном порядке.

3. Рассмотрение вопросов, связанных с переустройством и переоборудованием жилых и нежилых помещений в жилых домах возлагается на отдел архитектуры и градостроительства Администрации Дмитровского муниципального района.

4. Разрешения на переустройство и перепланировку жилых и нежилых домов (жилых и нежилых помещений) оформляются в виде письменных разрешений Администрации Дмитровского муниципального района Московской области на основе заключения Межведомственной комиссии Дмитровского муниципального района.

5. Решение отдельных вопросов при незначительной перепланировке жилых и нежилых помещений, (демонтаж, перенос или заменой дверных блоков в несущих перегородках, установка дополнительных входных дверей в квартире, остеклением лоджий, балконов, если они не используются в противопожарных целях, демонтаж или установка встроенных шкафов и антресолей из легких конструкций, демонтаж, устройством или переносом несущих внутриквартирных перегородок принципиально не изменяющие планировочное решение помещения) принимается Главным архитектором Дмитровского муниципального района.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов, не позднее чем через сорок пять дней со дня их представления в отдел архитектуры и градостроительства, и не позднее чем через три рабочих дня после принятия решения выдать или направить заявителю (по адресу указанному в заявлении) документ подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливается Правительством Российской Федерации.

Вопросы переустройства и перепланировки помещений рассматриваются районной Межведомственной комиссией по представленным ей документам.

6. Решение районной Межведомственной комиссии носят обязательный характер для Администрации Дмитровского муниципального района при принятии ею постановления о разрешении или отказе в переустройстве и перепланировке жилого или нежилого помещения.

7. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. К переустройству относятся: вопросы, связанные с переоборудованием и реконструкцией жилых и нежилых помещений.

7.1. Виды работ по переоборудованию (на основании проекта):

- замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не влекущая переоборудования по всему зданию);
- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования;
- устройство туалетов, ванных комнат и кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических и газовых приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии и балконы);
- установка бытовых электроплит в замен газовых плит или кухонных очагов;
- замена и (или) установка дополнительного инженерного оборудования, увеличивающая энерго-, водопотребления, с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (исключая устройство полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления);
- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного горячего водоснабжения и канализации.

7.2. Виды работ по реконструкции (на основании проекта):

- изменение формы оконных и наружных дверных проемов;
- ликвидация или устройство оконных и наружных дверных проемов;
- изменение или устройство входов в здание;
- пристройка тамбуров входов;
- ликвидация балконов, тамбуров, козырьков;
- изменение формы балконов, лоджий, тамбуров и козырьков;
- остекление лоджий и балконов, если они не используются в противопожарных целях;
- замена столярных элементов фасада;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.);
- изменение материалов и пластики внешних конструкций;
- объединение лоджий (балконов) в внутренних помещениях (при наличии разрешения Главархитектуры Московской области).

8. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, к вопросам перепланировки относятся:

- перенос, разборка (полная или частичная) и установка ненесущих перегородок;
- устройство проемов в ненесущих перегородках;
- устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении помещений по горизонтали);
- устройство проемов в перекрытиях, (при объединении помещений по вертикали);
- устройство, заделка и перенос дверных проемов в перегородках и несущих стенах;
- устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия;
- устройство перегородок (с увеличением нагрузок) и несущих стен;
- изменение конструкции полов (с увеличением нагрузок);
- демонтаж или установка перегородок в санузлах, замена стен санузлов;
- демонтаж и установка встроенных шкафов

9. Работы по переустройству и перепланировке жилых помещений (далее работы) должны производиться под руководством квалифицированного ответственного специалиста, организации либо индивидуального предпринимателя имеющего лицензию. Технический надзор за производством работ осуществляет инженер-строитель на основании лицензии

10. При производстве работ по переустройству, перепланировке жилых или нежилых помещений в жилых домах должны соблюдаться права и законные интересы других граждан проживающих в доме

11. Завершение работ по переустройству и перепланировке жилых или нежилых помещений подтверждается актом приемочной комиссии, который является единственным документом для внесения изменений в учетную документацию и направляется в органы по учету объектов недвижимого имущества.

II. УСЛОВИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ

1. Переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений производятся только в целях повышения благоустройства квартиры.

2. В ветхих жилых домах, предназначенных к сносу и включенных в соответствующие решения, распоряжения переустройство и перепланировка не допускаются, если они не являются необходимыми для обеспечения безопасности проживания в них граждан

3. Не допускается переустройство (перепланировка) помещений, при котором:

3.1. Ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

3.2. Переоборудование под кухню помещений не имеющих естественного освещения и соответствующей вентиляции;

3.3. Переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания (включая отсутствие естественного освещения и вентиляции).

3.4. Предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат, без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке.

3.5. Затрагиваются помещения в жилых домах, состоящие на учете штаба ГО и ЧС, без соответствующего разрешения начальника штаба.

3.6. Нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций зданий или может произойти их разрушение.

3.7. Устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

3.8. Предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.

3.9. Увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверхдопустимых по проекту (расчету несущей способности, деформации) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещение дополнительного оборудования в помещениях и квартирах.

3.10. Ухудшаются архитектурные и проектные решения фасадов зданий, и нарушаются противопожарные устройства.

3.11. Переносятся отопительные приборы на застекленные лоджии и балконы.

III. ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЙ НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ.

1. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения производятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с Администрацией Дмитровского муниципального района Московской области на основании принятого ею решения.

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник помещения или наниматель представляют в Администрацию Дмитровского муниципального района Московской области следующие документы:

2.1. Заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме утвержденной Правительством Российской Федерации.

2.2. Собственники квартиры представляют правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии), наниматели жилых помещений – копии лицевого счета и выписку из домовой книги.

2.3. Проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого или перепланируемого жилого или нежилого помещения, выполненный и оформленный в установленном порядке.

Проект должен быть выполнен и согласован со службами района проектной организацией, имеющей лицензию на выполнение вышеуказанных видов работ, которая несет полную ответственность за принятое конструкторское, санитарно техническое решение и выполненные расчеты, а так же за его экономические показатели.

2.4. Технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

2.5. Согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя) занимающих переустраиваемое или перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма. (подписи членов семьи должны быть удостоверены жилищно-эксплуатационной организацией по месту их жительства или нотариально.)

2.6. Заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, являются памятником архитектуры, истории или культуры.

3. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты получения.

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании (по форме и содержанию установленным Правительством Российской Федерации) принимается по результатам рассмотрения соответствующего заявления и представленных заявителем документов, но не позднее, чем через сорок пять дней со дня представления документов.

5. После принятия соответствующего решения о переустройстве и (или) переоборудовании жилых и нежилых помещений в жилых домах, не позднее чем через три рабочих дня (со дня принятия решения) документ, подтверждающий принятие решения выдается заявителю или направляется по адресу указанному им в заявлении.

6. Если рассмотрение вопросов о переустройстве или перепланировке помещений относится к компетенции Межведомственной комиссии, то ее заседание должно состояться не позднее 15 дней со дня представления заявителем документов, предусмотренных п. 2, настоящего раздела.

О дне, времени и месте заседания комиссии заявитель извещается в письменной форме.

7. На основании представленных заявителем документов и решения Межведомственной комиссии (в случаях предусмотренных настоящим порядком) выносится постановление Администрации Дмитровского муниципального района Московской области или же распоряжение начальника отдела архитектуры и градостроительства Администрации Дмитровского муниципального района Московской области. разрешающее произвести переустройство или перепланировку помещений.

IV. ЗАВЕРШЕНИЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

2. Оформленный в установленном порядке Акт приемочной комиссии является окончательным документом и направляется в организацию по учету объектов недвижимости.

V. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА (НАНИМАТЕЛЯ), ПОЛУЧИВШЕГО РАЗРЕШЕНИЕ НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ПОМЕЩЕНИЙ.

1. Собственник (наниматель), получивший разрешение на переустройство, перепланировку помещений обязан:

1.1 Заключить договор на выполнение работ по перепланировке, переустройству с организацией или индивидуальным предпринимателем, имеющим лицензию на осуществление данного вида деятельности.

1.2. Начинать производство работ, влекущих за собой шум не ранее 9-00 и заканчивать их не позднее 22-00 .

1.3. Закончить производство работ в срок, определенный разрешающим документом.

1.4. Ежедневно производить уборку мусора ,образовавшегося в результате проводимых работ, в подъезде, кабине лифта, на лестничных клетках, в других местах общего пользования и на придомовой территории.

1.5. Допускать в помещение работников организаций, осуществляющих технический надзор за работами по перепланировке, переустройству помещений.

VI. ОТКАЗ В СОГЛАСОВАНИИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

- непредставления документов определенных пунктами 6 и 7 части I настоящего положения;
- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

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

W. H. C. C.

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные без соответствующего разрешения и согласованного проекта, или с нарушением ранее представленного проекта переустройства и (или) перепланировки.
2. Лицо самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение несет предусмотренную законодательством ответственность.
3. Собственник жилого помещения которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан за свой счет привести такое помещение в прежнее состояние в срок установленный органом осуществляющим согласование.
4. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в срок установленный органом осуществляющим согласование, суд по иску этого органа, принимает решение согласно действующего законодательства.