

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**ИВАНТЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

От15.03.2018 г. №143

с. Ивантеевка

**Об утверждении Положения о правилах**

**переустройства и (или) перепланировки**

**жилых помещений**

В соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, в целях организации работы по оформлению документов на согласование переустройства и (или) перепланировки жилых помещений территории Ивантеевского муниципального района, администрация Ивантеевского муниципального района, ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о правилах переустройства и (или) перепланировки жилых помещений на территории Ивантеевского муниципального района согласно приложению.

2.Настоящее постановление необходимо разместить на официальном сайте администрации Ивантеевского муниципального района Саратовской области.

3.Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования на официальном сайте администрации Ивантеевского муниципального района Саратовской области.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Ивантеевского муниципального района Ю.Н. Савенкова.

|  |  |
| --- | --- |
| **Глава Ивантеевского**  **муниципального района** | **В.В. Басов** |

Приложение № 1   
к постановлению  
администрации Ивантеевского  
муниципального района

### ПОЛОЖЕНИЕ О ПРАВИЛАХ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ИВАНТЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Правила переустройства и (или) перепланировки жилых помещений на территории Ивантеевского муниципального района разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

**1. Основные понятия**

1.1. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

1.2. К жилым помещениям относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;

- квартира, часть квартиры;

- комната.

1.3. Жилым домом признается индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

1.4. Квартирой признается 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 помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

1.5. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенной для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**2. Виды переустройства и (или) перепланировки жилого помещения**

2.1. 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.

2.2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесение изменения в технический паспорт жилого помещения.

2.3. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения может быть разрешена только в пределах существующей планировочно-конструктивной схемы здания.

**3. Виды работ в жилом помещении, выполняемые без согласования**

3.1. Изменение и перенос дверных проемов в не несущих перегородках, устройство легких перегородок, демонтаж, перенос, устройство встроенных шкафов не изменяют конфигурацию квартиры, не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц (гл. 4 ст. 25 Жилищного кодекса РФ) и не являются перепланировкой.

**4. Ограничения в видах переустройства и (или) перепланировки жилых помещений**

В целях обеспечения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных, установленных законодательством требований, а также соблюдения прав и законных интересов собственников многоквартирного дома, либо нанимателей смежных помещений, в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (СП 54.13330.2011), постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», вносятся ограничения в виды переустройства и (или) перепланировки:

1. Не допускается размещение санузла (туалета, ванной или душевой) непосредственно над жилыми комнатами и кухнями. Возможен только один вариант - устройство санузла в верхнем уровне над кухней в двухуровневых квартирах. Расширение и перенос санузлов возможны только в пределах прилегающих вспомогательных помещений: коридоров, холлов, прихожих, кладовых и т.д., на месте комнат и кухонь их устраивать не разрешается.

2. Запрещается расширять кухню за счет жилой комнаты, ванной комнаты или туалета (исключение составляют квартиры на последнем этаже). Расширение и перенос кухни возможно только в пределах прилегающих вспомогательных помещений: коридоров, холлов, прихожих, кладовых и т.д.

3. Нельзя закрывать доступ к оборудованию (вентилям, кранам и пр.), а также устанавливать отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях.

4. Не допускается устройство теплых полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления.

5. Не разрешается установка каминов на твердом топливе в квартирах на всех этажах жилого дома, кроме верхнего этажа, а также любого уровня многоуровневой квартиры, размещенной последней по высоте в доме.

6. Запрещается перенос радиаторов отопления в застекленные лоджии и балконы.

7. Не допускается устройство непосредственного входа из спальни и кухни в санузел (ванную комнату) во всех квартирах, кроме элитных. Исключение - наличие другого помещения, оборудованного унитазом, с входом в него из коридора или холла.

8. Нельзя ликвидировать перегородку между комнатой и кухней, если последняя оснащена газовой плитой, особенно в однокомнатных квартирах. Помещения, оборудованные газовыми плитами, газовыми колонками и т.д., должны быть отделены от жилых комнат.

9. Не разрешается проектировать жилые комнаты и кухни без непосредственного естественного освещения и без отопительных приборов; жилые комнаты площадью менее 8 кв. м.

10. Не допускаются разборка (полная или частичная) межквартирных перегородок и устройство проемов в межквартирных стенах (возможно лишь при условии, что происходит объединение двух квартир), также пробивка проемов в несущих стенах, разделяющих здание на секции, диафрагмах жесткости, в перегородках, являющихся противопожарными перегородками, дополнительных проемов в поворотную вставку в крупнопанельных домах.

11. Запрещается застраивать чердак, подвал, часть межквартирного тамбура, устройство кладовых на путях эвакуации, в том числе на промежуточных лестничных площадках у мусоропроводов в многоквартирных домах.

12. Не допускается пробивка, ведущая к нарушению конструкции кровель чердачных и плоских, нарушению монолитности перекрытий и целостности гидроизоляции, шумоизоляции и вентсистем в санитарных узлах.

13. Запрещена ликвидация, заделка, и другие действия, которые могут привести к нарушению тяги в вентиляционных, дымовых и газовых каналах, как в квартире, так и по дому в целом.

14. Не допускается устройство перегородок, упирающихся в световой оконный проем; застраивать в домах коридорного типа торцевые (световые) части коридоров с оконными проемами.

15. Не допускается объединение квартир, находящихся на разных этажах, путем пробивки проема в межэтажном перекрытии для устройства внутриквартирных лестниц.

16. В жилых домах типовых серий запрещено:

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

- разборка подоконного блока в стеновых панелях для устройства дверного проема;

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

- устройство внутриквартирных дверных проемов в стеновых панелях, превышающих размер стандартного дверного проема;

- устройство дополнительных проемов в стеновых панелях смежных по высоте помещений без дополнительной экспертизы.

**5. Порядок оформления согласования на переустройство и (или) перепланировку жилых помещений**

5.1. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

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

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

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 жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

5.1.1. Заявитель вправе не представлять документы, п. 4 и п. 6 части 5.1 Положения, а также в случае, если право на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные п. 2 части 5.1 Положения. Для рассмотрения заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения 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 жилое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

3) 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, является памятником архитектуры, истории или культуры.

5.1.2. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с ч. 5.1 и ч. 5.1.1 Положения. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром. Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в части 5.1.1 Положения, обязаны направить в орган, осуществляющий согласование, запрошенные таким органом документы (их копии или содержащиеся в них сведения). Запрошенные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.

5.2. Орган, осуществляющий согласование, рассмотрев представленные документы, выдает заявителю лист согласования проекта (Приложение к Положению).

5.3. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения оформляется постановлением главы Ивантеевского муниципального района в соответствии с формой документа. Форма и содержание указанного документа устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительно власти.

5.4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с ч. 5.1 и ч. 5.1.1 Положения документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с настоящей статьей возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в ч. 5.1 Положения, через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий согласование.

5.5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

5.6. В целях обеспечения контроля за соответствием проведения работ по утвержденному проекту, обеспечения безопасности, санитарно-гигиенических, экологических требований, а также соблюдения прав и законных интересов собственников, либо нанимателей смежных помещений, заявитель, получивший решение о согласовании на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения сообщает о начале производства работ в Управляющую компанию, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив.

5.7. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, составленным Управляющей компанией, товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом.

**6. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения**

6.1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания - решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 5.1 Положения.

6.2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность в соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**Верно:**

**Управляющая делами администрации**

**Ивантеевского муниципального района А.М. Грачева**

Приложение № 2   
к постановлению  
администрации Ивантеевского  
муниципального района

Отдел архитектуры и капитального строительства администрации

Ивантеевского муниципального района

СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТА

на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения

Выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. собственников или нанимателей жилого помещения)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

проживающему по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

в том, что отдел архитектуры и капитального строительства администрации Ивантеевского муниципального района согласовывает проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения - квартиры, расположенной по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_\_\_\_, с

учетом согласования заинтересованных служб.

Начальник отдела архитектуры и

капитального строительства

администрации Ивантеевского МР \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

СОГЛАСОВАНО

Управляющая компания, товарищество собственников жилья, жилищный или

жилищно-строительный кооператив (нужное подчеркнуть)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(дата, должность, печать, подпись)

Дополнительные условия: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Верно:**

**Управляющая делами администрации**

**Ивантеевского муниципального района А.М. Грачева**