

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 18 мая 2012 г. N 665/13-ПА**

**О ПОРЯДКЕ СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА
И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА**

В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации, приведения в соответствие с действующим законодательством правовых актов администрации городского округа Балашиха постановляю:

1. Установить, что решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории городского округа Балашиха, подписываются от имени администрации городского округа Балашиха начальником управления строительного комплекса администрации городского округа Балашиха после прохождения правовой экспертизы.

2. Утвердить прилагаемые:

Положение о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории городского округа Балашиха;

перечень мероприятий (работ) по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений, расположенных на территории городского округа Балашиха;

состав комиссии по приемке выполненных ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений, расположенных на территории городского округа Балашиха.

3. Признать утратившими силу:

постановление главы Балашихинского района от 04.07.2005 N 801 "О переустройстве и (или) перепланировке жилых помещений на территории Балашихинского района";

постановление администрации городского округа Балашиха от 26.07.2011 N 671/13-ПА "О порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории городского округа Балашиха";

постановление администрации городского округа Балашиха от 19.01.2012 N 34/13-ПА "О внесении изменений в постановление администрации городского округа Балашиха от 26.07.2011 N 671/13-ПА".

4. Организационно-аналитическому управлению администрации городского округа Балашиха (Толмачев Д.С.) обеспечить опубликование настоящего постановления в газете "Факт".

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя руководителя администрации городского округа Балашиха Чунихина М.В.

Руководитель администрации
городского округа Балашиха
А.К. Кумратов

Утверждено
постановлением администрации
городского округа Балашиха
Московской области
от 18 мая 2012 г. N 665/13-ПА

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА
И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со статьями 14, 25-29 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 N 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", строительными нормами и правилами, регламентирующими правила технической эксплуатации жилого фонда.

1.2. Настоящее Положение устанавливает:

- общие требования и порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений;

- порядок проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений и контроль за проведением этих работ;

- порядок приемки выполненных ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений.

1.3. Заявители вправе переустраивать и (или) перепланировать занимаемые ими помещения, если при этом не ухудшаются условия проживания, обеспечивается сохранность жилищного фонда, не нарушаются действующие нормы, жилищные и иные права и законные интересы других лиц, не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов.

1.4. Переустройство и (или) перепланировку жилых помещений разрешается производить только на основании проекта, согласованного в установленном порядке.

1.5. Перечень мероприятий (работ) по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений утверждается постановлением администрации городского округа Балашиха.

1.6. Мероприятия (работы), не включенные в перечень мероприятий (работ) по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений и условия их проведения, могут быть рассмотрены администрацией городского округа Балашиха в пределах своих полномочий и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Решение вопросов, связанных с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в ходе капитального ремонта и реконструкции, принимается в ином установленном действующим законодательством порядке и настоящим Положением не регулируется.

1.8. Не допускаются переустройство и (или) перепланировка жилых помещений, при которых:

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

1.8.2. Увеличиваются подсобные помещения квартиры за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке.

1.8.3. Нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение.

1.8.4. Устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими влияет на потребление ресурсов в соседних помещениях.

1.8.5. Предусматривается ликвидация или уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.

1.8.6. 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 квартир.

1.8.7. Переносятся радиаторы отопления в застекленные лоджии, балконы и иные летние помещения.

1.8.8. Предусмотрены работы по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления.

1.8.9. Нарушаются требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для жилых помещений.

1.9. В жилых домах типовых серий не допускаются:

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

1.9.2. Устройство дополнительных проемов в стеновых панелях смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией - автором проекта жилого дома или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы.

1.9.3. Устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий.

2. Порядок оформления решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в многоквартирных домах

2.1. Для получения решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений собственник (уполномоченное собственником лицо, наниматель, арендатор) представляет в управление строительного комплекса администрации городского округа Балашиха следующие документы:

2.1.1. Заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2.1.2. Правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии).

2.1.3. Проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, оформленный в установленном порядке.

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

2.1.5. 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).

2.1.6. 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.

2.2. Проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должен быть выполнен:

2.2.1. Проектной организацией - автором типового, повторно применяемого или индивидуального проекта дома, в котором предполагается осуществить переустройство и (или) перепланировку. При этом заявитель должен представить подтвержденные сведения об авторе проекта.

2.2.2. Иной проектной организацией или индивидуальным предпринимателем, имеющими свидетельство о допуске к выполнению работ по проектированию, выданное саморегулируемой

организацией (копия свидетельства должна быть приложена к проекту).

2.3. Проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подлежит согласованию с управлением строительного комплекса администрации городского округа Балашиха и с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

2.4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения заявления и представленных в соответствии с частью 2 настоящего Положения документов управлением строительного комплекса администрации городского округа Балашиха не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов.

2.5. Управление строительного комплекса администрации городского округа Балашиха не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения.

3. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений

3.1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений оформляется и допускается в случаях, предусмотренных законодательством.

3.2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные законодательством.

3.3. 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.

4. Особенности проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений

4.1. Работы по переустройству и (или) перепланировке осуществляются физическими или юридическими лицами в согласованные сроки в соответствии с проектной документацией и с соблюдением требований законодательства, строительных норм и правил, а также настоящего Положения.

4.2. Контроль за проведением работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения осуществляется уполномоченным структурным подразделением администрации городского округа Балашиха.

4.3. Заявитель своими силами и за свой счет обязан вывезти и утилизировать строительный мусор, образовавшийся в ходе проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения. В случае если в ходе проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения заявителю необходим доступ к отключающим устройствам внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, он обязан обратиться в управляющую, обслуживающую организации, в правление ТСЖ, ЖК, ЖСК с целью решения данного вопроса.

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

- производить работы с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- загромождать и загрязнять строительными материалами или отходами эвакуационные пути и другие места общего пользования;
- выбрасывать строительный мусор в мусоропровод, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

4.5. Срок завершения работ устанавливается решением о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. В случае невозможности по уважительным причинам в указанный срок завершить работы по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения заявитель уведомляет в письменном виде управление строительного комплекса администрации городского округа Балашиха, которое согласовывает продление срока окончания работ.

5. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилых помещений

5.1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, который составляется в четырех экземплярах.

5.2. Один экземпляр акта приемочной комиссии направляется в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости", для внесения изменений в документацию технического учета, второй экземпляр - в управляющую или обслуживающую организацию, ТСЖ, ЖК, ЖСК для хранения с техническим паспортом многоквартирного дома, третий экземпляр вручается заявителю, четвертый экземпляр хранится в администрации городского округа Балашиха.

6. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилых помещений

6.1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии решения о согласовании, а при наличии такого решения переустройство и (или) перепланировка, выполненные с нарушением согласованного в установленном порядке проекта.

6.2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

6.3. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленном администрацией городского округа Балашиха.

6.4. На основании решения суда жилое помещение 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.

Утвержден
постановлением администрации
городского округа Балашиха
Московской области
от 18 мая 2012 г. N 665/13-ПА

**ПЕРЕЧЕНЬ
МЕРОПРИЯТИЙ (РАБОТ) ПО ПЕРЕУСТРОЙСТВУ
И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА**

I. Мероприятия (работы) по переустройству

N п/п	Мероприятия (работы)
1.	Перестановка сантехнических приборов в существующих габаритах туалетов, ванных комнат, кухонь
2.	Устройство (перенос) туалетов, ванных комнат, кухонь
3.	Перестановка нагревательных (отопительных) и газовых приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы) без прокладки дополнительных подводящих сетей
4.	Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов
5.	Замена и (или) установка дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и (или) с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (исключая устройство полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления)

II. Мероприятия (работы) по перепланировке

N п/п	Мероприятия (работы)
1.	Разборка (полная, частичная) несущих перегородок
2.	Устройство проемов в несущих перегородках
3.	Устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении помещений по горизонтали)
4.	Устройство проемов в перекрытиях (при объединении помещений по вертикали)
5.	Устройство внутренних лестниц
6.	Заделка дверных проемов в перегородках и стенах
7.	Устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия
8.	Устройство перегородок (с увеличением нагрузок) и несущих стен
9.	Изменение конструкции полов
10.	Остекление лоджий и балконов
11.	Ликвидация или изменение формы тамбуров без увеличения их внешних габаритов

12.	Устройство самораздвижных или "карусельных" дверей из легких быстровозводимых конструкций без изменения внешних габаритов помещений
13.	Установка наружных технических средств на фасаде (кондиционеров, антенн, защитных сеток и т.п.), а также элементов, обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения
14.	Объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями (без создания эркеров)
15.	Изменение конструкций перекрытий, проводимые в порядке ремонта (замены) существующих

Примечания:

1. Мероприятия (работы), выполняемые без оформления проектной и разрешительной документации:

1.1. Ремонт (косметический) помещений, в том числе с заменой отделочных материалов стен, полов, потолков, а также наружных элементов без изменения рисунка и цвета.

1.2. Устройство (разборка) встроенной мебели: шкафов, антресолей (не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлежит техническому учету).

1.3. Замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.

1.4. Перестановка бытовых напольных электроплит в габаритах помещения кухни.

2. Мероприятия (работы), связанные с внешними ограждающими конструкциями (стенами, крышами и т.д.), а также работы, результатом которых является изменение параметров объекта или его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), не регулируются настоящим Положением. Проведение указанных работ регулируется статьями 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Утвержден
постановлением администрации
городского округа Балашиха
Московской области
от 18 мая 2012 г. N 665/13-ПА

**СОСТАВ
КОМИССИИ ПО ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ
ПО ПЕРЕУСТРОЙСТВУ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА**

Председатель комиссии:

Хтей Юрий Богданович

- начальник управления строительного комплекса администрации городского округа Балашиха

Члены комиссии:

Ивашин Борис Васильевич

- главный специалист управления строительного комплекса администрации городского округа Балашиха

- директор (главный инженер) управляющей (эксплуатирующей) организации