



АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЛЮБЕРЕЦКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.02.2015

№ 161-ПА

г. Люберцы

Об утверждении положения о порядке оформления разрешений на переустройство и (или) перепланировку жилых (нежилых) помещений, расположенных на территории Люберецкого муниципального района

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», Законом Московской области от 24.07.2014 № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Уставом Люберецкого муниципального района Московской области, постановляю:

1. Утвердить Положение о порядке оформления разрешений на переустройство и (или) перепланировку жилых (нежилых) помещений, расположенных на территории Люберецкого муниципального района (прилагается).
2. Опубликовать настоящее Постановление в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте администрации Люберецкого муниципального района Московской области в сети Интернет.
3. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на заместителя Руководителя администрации Таневского С.А.

Руководитель администрации

И.Г. Назарьева

Верно

Подлинник документа хранится в Администрации Люберецкого муниципального района Московской области
Эксперт отдела служебной корреспонденции



Н.Ю. Федюнина

**Положение о порядке оформления разрешений
на переустройство и (или) перепланировку жилых (нежилых)
помещений, расположенных на территории Люберецкого
муниципального района**

Основные понятия

Жилое помещение - 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

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

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.

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

Помещение в жилом доме - объемно-пространственное образование в жилом здании, ограниченное перегородками, капитальными стенами, перекрытиями и другими ограждающими конструкциями, оборудованное в соответствии со строительными нормами и правилами использования под определенное назначение, в том числе жилое, нежилое и общего пользования.

Назначение помещения - функциональная предопределенность использования помещения в соответствии с проектным решением, утвержденным в установленном порядке.

Смежное помещение - соседнее с помещением, в котором проводятся переустройство и (или) перепланировка, и имеющее с ним общие конструктивные элементы (стены, перекрытия) и инженерные системы (отопление, вентиляция, электро-, газо-, водоснабжение и водоотведение).

Тамбур - проходное пространство между дверями, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения.

Балкон - выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка. Может быть остекленным.

Лоджия - встроенное или пристроенное, открытое во внешнее пространство, огражденное с трех сторон стенами (с двух при угловом

расположении) помещение с глубиной, ограниченной требованиями естественной освещенности помещения, к наружной стене которого она примыкает. Может быть остекленной.

Инженерные системы - внутреннее инженерное оборудование зданий и сооружений, а также подводящие коммуникации (сети) и оборудование коммунального назначения.

Нежилое помещение - это изолированный объект недвижимого характера (выделенная часть в здании, сооружении или помещении), который пригоден и предназначен для административных, производственных, общественных и других целей, исключающих постоянное проживание людей, кроме того, отвечающий техническим и санитарным правилам и нормам, а также иным законодательным требованиям.

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

Перепланировка жилого (нежилого) помещения - изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения.

Заявителями являются физические лица, индивидуальные предприниматели или юридические лица, либо их уполномоченные представители.

I. Общие положения

1. Производство работ по переустройству и (или) перепланировке помещений разрешено проводить только при наличии оформленного в установленном порядке решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения (далее - Решение).

2. Рассмотрение вопросов по переустройству и (или) перепланировке помещений и оформление Решения осуществляется управлением архитектуры и градостроительства администрации Люберецкого муниципального района Московской области (далее - управление администрации), после предъявления пакета документов, предусмотренного п. 3.1 настоящего Порядка.

3. Согласование вопросов по переустройству и (или) перепланировке помещений осуществляется в 2 этапа:

- 1 этап - получение 1 экземпляра Решения о согласовании переустройства и (или) перепланировке помещения и 1 экземпляра проекта переустройства и (или) перепланировки помещения, согласованного управлением администрации;

- 2 этап - получение акта о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения.

4. Продолжительность рассмотрения заявления о переустройстве и (или) перепланировке помещения не должна превышать сорок пять дней, от даты поступления заявления в администрацию.

Продолжительность рассмотрения уведомления о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения не должна превышать

тридцать дней, от даты поступления уведомления в администрацию.

5. Результатом рассмотрения вопросов по переустройству и (или) перепланировке помещения являются:

- решение о согласовании (об отказе в согласовании) переустройства и (или) перепланировки помещения;
- акт о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения или решение об отказе в утверждении акта о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения.

6. Решение выдается сроком на 12 месяцев. По истечении срока действия Решения, оно считается аннулированным. Общая продолжительность работ по переустройству и (или) перепланировке помещения не должна превышать срок, указанный в Решении.

II. Требования к проведению переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений

1. Настоящие требования устанавливают особенности производства работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

2. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах, производство которых затрагивает безопасность жизни и здоровья граждан, а также конструктивную прочность многоквартирного дома, осуществляемые на основе проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и жилом доме:

2.1. Мероприятия (работы) по переустройству:

2.1.1. Установка новых и перестановка существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей.

2.1.2. Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов.

2.1.3. 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).

2.2. Мероприятия (работы) по перепланировке:

2.2.1. Устройство (перенос) уборных и ванных комнат.

2.2.2. Устройство несущих стен.

2.2.3. Устройство проемов в перекрытиях (при объединении по вертикали) с устройством внутренних лестниц.

2.2.4. Устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках.

2.2.5. Заделка самовольно выполненных проемов в несущих стенах и перекрытиях.

2.2.6. Изменение конструкции полов без затрагивания межэтажного перекрытия.

2.2.7. Разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие).

2.2.8. Устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия (кирпич, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки, пенобетонные блоки, газосиликатные блоки толщиной более 10 см либо иные материалы, создающие нагрузки более 150 кг/кв. м) в многоквартирных домах с железобетонными перекрытиями.

2.2.9. Устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями.

3. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и 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:

3.1. Создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах).

3.2. 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.

3.3. Создание входов (лестниц, крылец и других площадок) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов за границей наружных стен здания.

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

3.5. Создание витрин в пределах (с выносом не более 1 метра) габаритов существующих элементов здания без опирания на землю, не предусматривающее организацию помещений.

3.7. Устройство балконов, лоджий и террас на первых этажах.

3.8. Устройство на фасаде многоквартирного дома вентиляционных коробов.

3.9. Устройство дымоходов.

4. При устройстве входных групп (входов):

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

б) в подвальный и цокольный этажи, в том числе с устройством приямка, в проектных решениях (проектах):

- предусматривать создание (размещение) элементов (приспособлений, устройств), обеспечивающих беспрепятственное перемещение маломобильных групп населения;

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

5. При устройстве покрытий (крыш, навесов) на террасах в проектных решениях (проектах) не допускается предусматривать надстройку стен, в том числе наружных, нижерасположенного этажа (создание капитальных надстроек).

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

- предусматривать единое архитектурное и стилистическое решение с существующими у дома лоджиями (балконами) в случае их наличия;

- не допускается устройство фундаментов и помещений (в том числе подземных) под лоджиями (балконами).

7. На объектах культурного наследия или выявленных объектах культурного наследия установка кондиционеров допускается при условии их размещения на дворовых фасадах, а также в случаях, когда их установка предусмотрена проектом работ по сохранению объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия.

8. Переустройство и (или) перепланировка жилых и 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 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.

9. 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 городских поселений Люберецкого муниципального района 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.

10. При производстве работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах **не допускается:**

10.1. Ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан.

10.2. Переустройство помещений или смежных с ними помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.

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

10.4. Установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

10.5. Ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.

10.6. Увеличение 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.

10.7. Перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения и (или) центрального отопления, на лоджии, балконы и веранды.

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

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

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

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

10.12. Перевод технических подполий в подвалы.

10.13. Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах.

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

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

10.16. Проведение работ, затрагивающих внешний облик многоквартирных домов и жилых домов, в том числе устройство мансардных окон, а также изменения габаритов жилых помещений (для объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия).

10.17. Устройство проемов между жилыми комнатами и газифицированными кухнями без плотно закрывающейся двери.

10.18. Объединение газифицированного помещения с жилой комнатой.

10.19. В нежилых помещениях устройство входа в туалет непосредственно из торгового зала не допускается. Для общественных туалетов и туалетов для персонала вход в помещение, оборудованное

унитазом, следует предусматривать через шлюз. В шлюзах уборных должны быть установлены умывальные раковины.

11. По разработанным и утвержденным проектам строительства, реконструкции и капитального ремонта, в том числе связанным с передачей в пользование части общего имущества, прием, рассмотрение заявлений о выдаче разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также государственный строительный надзор за работами, относящимися к реконструкции многоквартирных домов (в том числе устройство мансарды (мансардного этажа) в чердачном пространстве; реконструкция подвальных, цокольных помещений, техподполий с понижением уровня отметки пола (с производством земляных работ) и изменением характеристик несущей способности фундамента; устройство внутреннего или антресольного этажа; надстройка многоквартирного дома (или его части) новым этажом; увеличение строительной высоты многоквартирного дома за счет надстройки технического этажа или увеличения отметки ограждающих конструкций; устройство пристройки к многоквартирному дому; застройка проездов под объектом (застройка арок-проездов в многоквартирных домах), осуществляет Министерство строительного комплекса Московской области в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

12. Требования к составу проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и жилом доме устанавливаются администрацией Люберецкого муниципального района Московской области (далее - администрация).

13. Для объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия в соответствии со статьей 44 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» разрабатывается проект приспособления для современного использования, представляемый вместо проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и жилом доме.

Для согласования приспособления объекта культурного наследия (выявленного объекта культурного наследия) для современного использования требуется заключение государственной историко-культурной экспертизы, оформленное в виде акта, при условии, если:

- помещение является мемориальной квартирой или комнатой в мемориальной квартире;

- помещение является квартирой или комнатой, планировочная структура и (или) облик и интерьер которой относятся к особенностям объекта культурного наследия, составляющим его предмет охраны и подлежащим обязательному сохранению;

- производство работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме оказывает влияние на общее имущество в многоквартирном доме - памятнике истории и культуры, составляющее его предмет охраны и подлежащее обязательному сохранению;

- производство работ по переустройству и (или) перепланировке комнаты, квартиры, дома памятника истории и культуры изменяет размеры,

пропорции и параметры такого дома: его высоту, этажность, угол и (или) внешний вид кровли или крыши (в том числе устройство (ликвидация) мансард, окон, веранд, террас, навесов), количество и (или) форму оконных и дверных проемов в наружных стенах дома (в том числе устройство (ликвидация) витрин), цветовые решения и (или) внешний облик наружных стен дома (в том числе устройство (ликвидация) лоджий, балконов, элементов фасадного декора), установку кондиционеров и иного навесного оборудования (за исключением случаев их размещения на дворовых фасадах).

14. Работы по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме и жилом доме, производство которых требует соответствующего допуска, осуществляются организацией, имеющей свидетельство о допуске к таким работам, выданное саморегулируемой организацией.

15. Работы по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме и жилом доме, затрагивающие газовое оборудование, осуществляются организацией, имеющей соответствующий допуск к таким работам.

16. Производство работ, указанных в пунктах 2 и 3 настоящего приложения, осуществляется на основании Решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения с последующим оформлением приемочной комиссией Акта о завершенном переустройстве и (или) перепланировке помещения в соответствии с административным регламентом, утвержденным администрацией.

Контроль производства работ в ходе переустройства и (или) перепланировки жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме и жилом доме по выбору лица, владеющего указанным помещением на праве собственности, аренды, найма, пользования (далее - заявитель), осуществляется индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, подготовившим проект переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и жилом доме (далее - проектная организация), на основании договора об осуществлении авторского надзора, заключенного с заявителем.

Оформление приемочной комиссией Акта о завершенном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме и жилом доме в соответствии с Решением о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения осуществляется на основании заявления физического лица, индивидуального предпринимателя и юридического лица, представленного в период действия указанного Решения в соответствии с административным регламентом, утвержденным администрацией.

В состав приемочной комиссии включаются представители:

- управления архитектуры и градостроительства администрации;
- управления строительства администрации;
- жилищно-эксплуатирующей организации (в случае, если помещение расположено в многоквартирном жилом доме) по местонахождению помещения.

III. Порядок оформления переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений

1. Для оформления Решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки **жилого помещения** заявитель, представляет в МАУ «Люберецкий многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - МФЦ), следующие документы:

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

- согласие в письменной форме собственников или 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 документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

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

- подготовленный и оформленный в соответствии с установленными администрацией требованиями проект переустройства и (или) перепланировки помещения с указанием дальнейшего целевого назначения, разработанный юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, имеющим выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ (далее – Проект) **(2 экземпляра-оригиналы)**, согласованный со следующими организациями:

- а) жилищно-эксплуатационной организацией, обслуживающей жилищный фонд (жилищно-строительным кооперативом; товариществом собственников жилья; управляющей организацией; иным специализированным потребительским кооперативом);

- б) проектной организацией - автором проекта жилого дома, в случае если работы по переустройству и (или) перепланировке затрагивают несущие конструкции здания (для домов, построенных после 2000 г.);

- в) в случае необходимости изменения инженерного оснащения помещений (установка теплового, газового, электротехнического оборудования с повышенным потреблением водоенергетических ресурсов) проект должен быть согласован с соответствующими городскими службами.

- техническое заключение о допустимости и безопасности произведенных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения, оформленное в соответствии с требованиями к проведению переустройства и (или) перепланировки помещений, установленными администрацией **(при необходимости)**;

- согласие банка на проведение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения **(если жилое помещение обременено ипотекой)**;

- копию (при предъявлении подлинника) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о передаче в

пользование части общего имущества многоквартирного дома (в случае необходимости передачи такого общего имущества);

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

2. Для оформления Решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения заявитель, представляет в отдел служебной корреспонденции администрации, следующие документы:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке нежилого помещения (для физических лиц - в свободной форме, для юридических лиц - на бланке);

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

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого нежилого помещения;

- подготовленный и оформленный в соответствии с установленными администрацией требованиями проект переустройства и (или) перепланировки помещения (с обязательным указанием целевого назначения помещения после проведения работ), разработанный юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, имеющим выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ (далее – Проект) (**2 экземпляра-оригиналы**), согласованный с жилищно-эксплуатационной организацией дома (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией), если нежилое помещение расположено в жилом доме;

- техническое заключение о допустимости и безопасности произведенных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения, оформленное в соответствии с требованиями к проведению переустройства и (или) перепланировки помещений, установленными администрацией (**при необходимости**);

- согласие банка на проведение переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения (**если нежилое помещение обременено ипотекой**);

- письменное согласие собственника нежилого помещения на проведение переустройства и (или) перепланировки, в случае подачи документов уполномоченным, арендатором или субарендатором (в свободной форме с приложением копии свидетельства о собственности);

- копию (при предъявлении подлинника) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о передаче в пользование части общего имущества многоквартирного дома (в случае необходимости передачи такого общего имущества);

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

3. Один экземпляр решения (оригинал) и один экземпляр проекта (оригинал), с пакетом документов по оформленному переустройству и (или) перепланировке помещения остаются в архиве исполнителя.

Заявителю выдается один экземпляр решения (оригинал) и один экземпляр проекта (оригинал).

4. Утвержденное Решение является основанием проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещения.

IV. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения

1. Для приемки работ по переустройству и (или) перепланировке помещения, выполненных в соответствии с согласованным проектом и утвержденным Решением, заявитель представляет в управление администрации следующие документы:

- уведомление о завершении работ по переустройству и (или) перепланировке помещения;
- технический паспорт после проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещения;
- акт освидетельствования скрытых работ на работы, предусмотренные представленным проектом (представляются ремонтно-строительной организацией, проводившей работы по переустройству и (или) перепланировке, с приложением копии свидетельства о допуске к таким видам работ, выданного саморегулируемой организацией).

V. Основания для отказа

в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения

1. Основаниями для отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения являются:

1.1. Несоответствие проекта требованиям нормативных правовых актов Российской Федерации и настоящего положения.

1.2. Отсутствие в представленном проекте свидетельства (СРО), выданного саморегулируемой организацией.

1.3. Вступление в законную силу решения суда, ограничивающего право лица на проведение переустройства и (или) перепланировки указанного помещения.

1.3. Заключение о недопустимости переустройства и (или) перепланировки помещения, выданное органом по охране памятников архитектуры, истории и культуры.

1.4. Заключение проектной организации о техническом состоянии конструкций здания и о невозможности производства планируемых работ по переустройству и (или) перепланировке помещения.

1.5. Подача заявления и документов лицом, не входящим в перечень лиц, установленный законодательством и настоящим положением.

1.6. Представление документов в ненадлежащий орган, в связи с тем, что переустройство и (или) перепланировка помещения уже выполнены без получения разрешительной документации.

1.7. Представление проекта, без указания целевого назначения помещений, после проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещения.

1.8. Несоответствие проектного решения устройства входной группы фасаду многоквартирного дома (для нежилого помещения).

1.9. Представление проектной документации, разработанной организацией, действие свидетельства саморегулируемой организации (СРО) которой прекращено.

2. Основаниями для отказа в оформлении приемочной комиссией акта о завершенном переустройстве и (или) перепланировке помещения являются:

2.1. Предоставление заявителем уведомления о завершении производства работ по переустройству и (или) перепланировке помещения по истечении срока действия решения, установленного п. 6 Раздела I настоящего положения.

2.2. Несоответствие произведенного переустройства и (или) перепланировки помещения проекту переустройства и (или) перепланировки помещения, представленному в соответствии с пунктом 1, 2 Раздела III настоящего положения.

2.3. Вступление в законную силу решения суда, ограничивающего право лица на проведение переустройства и (или) перепланировки указанного помещения.

2.34.6. Непредставление документов, указанных в пунктах 1, 2 Раздела III настоящего положения.

2.34.7. Несоответствие выполненного переустройства и (или) перепланировки требованиям нормативных правовых актов Российской Федерации и администрации.

VI. Кондиционирование

В соответствии с законом Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области» согласование установки кондиционеров на фасадной части зданий с муниципальными органами не требуется.

При установке кондиционеров и других наружных технических устройств в многоквартирных жилых домах и иных объектах недвижимости на территории Люберецкого муниципального района Московской области **не допускается:**

- отведение конденсатной воды на ограждающие конструкции здания, оконные заполнения, площадки перед входом в здание, пешеходные проходы вдоль здания;

- проведение работ по установке кондиционеров, антенн и других наружных технических устройств, влияющих на архитектурный облик объектов капитального строительства, расположенных вдоль центральных улиц Люберецкого муниципального района Московской области. В данном случае следует предусматривать размещение кондиционеров, антенн и

других наружных технических устройств со стороны дворовых фасадов (при наличии технической возможности)

Рекомендуется осуществлять установку кондиционеров, антенн и других наружных технических устройств в многоквартирных жилых домах и иных объектах недвижимости на территории Люберецкого муниципального района Московской области только на индивидуальных лоджиях и (или) балконах, с учетом конструктивных особенностей наружных стен здания, а также на технических этажах или на крышах зданий при условии непросматриваемости с прилегающих территорий.

Организации, осуществляющие эксплуатацию многоквартирных жилых домов на территории Люберецкого муниципального района Московской области осуществляют контроль за установкой кондиционеров, антенн и других наружных технических устройств.

VII. Перечень актов освидетельствования скрытых работ и актов приемки конструктивных элементов, работ, ответственных конструкций и коммуникаций, предъявляемых комиссиям после завершения переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах

Акты освидетельствования скрытых работ:

1. Устройство оснований под фундамент.
2. Гидроизоляция фундаментов.
3. Гидро- и теплоизоляция ограждающих конструкций.
4. Устройство гидроизоляции санитарных узлов, душевых комнат, ванных, балконов, лоджий, террас.
5. Заделка балконов, прогонов, перемычек и настилов перекрытий, опирание других конструкций, заделываемых в стены.
6. Армирование монолитных железобетонных конструкций.
7. Крепление конструктивных элементов лоджий, карнизов, металлических конструкций, заделываемых в стены.
8. Армирование отдельных монолитных участков.
9. Устройство послойной конструкции пола.
10. Усиление металлоконструкциями предполагаемого или выполненного ранее проема в несущих конструкциях помещений.

VIII. ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВУ ПРОЕКТА ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЯ

1. Проект переустройства и (или) перепланировки помещения (далее - проект) в зависимости от проектируемых работ в текстовом и графическом выражении должен содержать:

- планировочные, архитектурные, конструктивные, технологические решения (для нежилых помещений);
- решения по устройству инженерного оборудования;
- решения по охране окружающей среды (для производства), противопожарным мероприятиям;

- решения по организации производства работ, обеспечения доступности маломобильным группам населения (для нежилых помещений).

Решения, предусмотренные в проекте, должны включать чертежи узлов и деталей; расчеты нагрузок (при необходимости); проработку предложений по колористике фасадов, их элементов, по благоустройству территории и визуализации объекта (при проведении работ на фасадах зданий, строений, сооружений).

2. Текстовые и графические материалы, входящие в состав проекта в соответствии с действующими требованиями ГОСТов, СНИПов.

3. Состав представляемых на рассмотрение проектов по переустройству и (или) перепланировке помещений:

3.1. Титульный лист.

3.2. Свидетельство, выданное саморегулируемой организацией (СРО).

3.3. Перечень содержания проекта.

3.3. Пояснительная записка.

3.3. Исходные материалы органа технического учета и паспортизации с экспликацией помещений.

3.4. Демонтажно-монтажный план (в цвете) М 1:100 (М 1:50) с указанием:

- предполагаемых к сносу перегородок;
- возводимых (устанавливаемых) перегородок;
- мест пробития и габаритов проемов во внутренних стенах;
- экспликации помещений, с обязательным указанием целевого назначения и площади помещений;
- мест размещения инженерного оборудования;
- принцип устройства гидро и (или) шумоизоляции (в зависимости от предполагаемых видов работ) с экспликацией полов;
- раздел вентиляции, водоотвода, канализации (в случае проведения работ по установке/переносу дополнительного «мокрого» оборудования при смещении мокрых зон или создании новых мокрых зон).

3.5. Решения по размещению и функционированию внутреннего инженерного оборудования и систем (для нежилых помещений, при необходимости).

3.6. Чертежи узлов, деталей, конструктивные решения и расчеты (при необходимости).

3.7. Рабочие чертежи на производство строительных и монтажных работ (для нежилых помещений, при необходимости).

3.8. Заключение о техническом состоянии конструкций зданий и о возможности производства планируемых работ, оформленное проектной организацией - автором проекта дома (в случае необходимости). Экспертное заключение, согласованное с автором проекта дома.

В случае отсутствия сведений об авторе (проектной организации) или отсутствия автора проекта дома, а также по домам исторической застройки городских поселений Люберецкого муниципального района Московской области, заключение о техническом состоянии конструкций зданий и о возможности производства планируемых работ оформляется проектной организацией, отобранной администрацией.

3.9. Теплотехнический расчет на утепление лоджий (при демонтаже подоконной зоны с установкой дверных блоков из стеклопакетов).

4. При планировании производства работ, проведение которых связано с необходимостью изменения внешнего архитектурного облика зданий, в состав представляемых на рассмотрение проектов переустройства и (или) перепланировки помещений дополнительно включаются:

4.1. Ситуационный план М 1:2000.

4.2. Чертежи элементов (фрагментов) фасадов, фотофиксация существующего положения и фотомонтаж проектного решения.

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

5. При планировании производства работ, проведение которых связано с передачей в пользование части общего имущества, заявитель дополнительно представляет:

5.1. План объекта недвижимости (копия технического паспорта домовладения (здания, строения), составленный по результатам обследования и содержащий сведения о составе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2. Копию (при предъявлении подлинника) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о передаче в пользование части общего имущества, используемого при переустройстве и (или) перепланировке.

5.3. Копию (при предъявлении подлинника) договора о передаче в пользование части общего имущества, используемого при переустройстве и (или) перепланировке помещений, в случае, если его заключение предусмотрено решением общего собрания собственников помещений.

5.4. Документ, удостоверяющий право на земельный участок, в случае, если переустройство и (или) перепланировка помещений, связанные с передачей в пользование части общего имущества, предусматривает создание входов (лестниц, крылец) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов за границей наружных стен здания.

5.5. Кадастровый паспорт земельного участка в случае, если предусматривается создание входов (лестниц, крылец) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов за границей наружных стен здания.

6. В пояснительную записку к проекту включаются реквизиты прилагаемых к пояснительной записке в подлинниках либо надлежащим образом заверенных копиях:

а) отчетной документации по результатам инженерных изысканий (техническое заключение) В случае необходимости.

б) сведений о проектной мощности электропотребления (при замене газовой плиты на электроплиту);

в) обязательства проектной организации, оформленного в установленном порядке, о том, что проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование и с соблюдением технических условий, пожарной безопасности (для нежилых помещений) и санитарно-эпидемиологическими требованиями (для нежилых помещений);

г) выданных саморегулируемой организацией свидетельств о допуске к работам по подготовке проектной документации;

д) перечня производимых работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме и жилом доме.

7. Отчетная документация (техническое заключение) по результатам инженерных изысканий включает выводы о допустимости и технических условиях по проектированию и производству планируемых работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме и жилом доме, а также в зависимости от их вида:

а) техническое заключение о состоянии несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем с указанием в графической части несущих и ненесущих элементов и инженерного оборудования;

б) техническое заключение о состоянии деревянных перекрытий переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме и жилом доме в уровне пола и потолка при переустройстве и (или) перепланировке помещения, имеющего деревянные перекрытия (в соответствии с характеристикой здания, особенностей объекта работ).

8. При производстве работ, связанных с изменением внешнего архитектурного облика многоквартирного дома, требуется согласование проекта с управлением администрации.

9. Производство работ в соответствии с утвержденным проектом переустройства и (или) перепланировки помещений осуществляется при условии оформления соответствующего согласования уполномоченным органом исполнительной власти в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и администрации.

10. Не требуется оформления проектной документации при выполнении отделочного (косметического) ремонта помещений, в том числе замена отделочных покрытий стен, полов и потолков.