

Приложение
к постановлению администрации
города Мурманска
от _____ № _____

Порядок согласования переустройства
и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирном доме,
расположенных на территории города Мурманска

1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок согласования переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенных на территории города Мурманска, (далее – Порядок) разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», решением Совета депутатов города Мурманска от 01.03.2018 № 44-768 «Об учреждении комитета по строительству администрации города Мурманска и утверждении Положения о комитете по строительству администрации города Мурманска».

1.2. Порядок устанавливает общие требования к согласованию переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирном доме и определяет процедуру приведения в прежнее состояние самовольно переустроенного и (или) перепланированного нежилого помещения в многоквартирном доме на территории города Мурманска.

1.3. Порядок не распространяется на:

- переустройство и (или) перепланировку жилых помещений;
- переустройство и (или) перепланировку общего имущества собственников в многоквартирном доме, в том числе изменение фасада многоквартирного дома, за исключением случаев, если переустройство и (или) перепланировка нежилого помещения невозможны без присоединения к нему части общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Основные определения:

- нежилое помещение в многоквартирном доме - это изолированный объект недвижимости, входящий в состав многоквартирного дома, предназначенный и пригодный для административных, производственных, общественных и других целей, исключающих постоянное проживание людей, отвечающий техническим и санитарным правилам и нормам, а также иным законодательным требованиям;
- переустройство нежилого помещения в многоквартирном доме - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического,

электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт нежилого помещения в многоквартирном доме;

- перепланировка нежилого помещения в многоквартирном доме - изменение конфигурации нежилого помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт нежилого помещения в многоквартирном доме;

- самовольное переустройство и (или) самовольная перепланировка нежилого помещения в многоквартирном доме – переустройство и (или) перепланировка нежилого помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии решения администрации города Мурманска о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме, принятого и оформленного в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирном доме», утвержденным постановлением администрации города Мурманска от 30.09.2019 № 3242 (далее – Административный регламент).

2. Порядок согласования переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирном доме

2.1. Переустройство и (или) перепланировка нежилых помещений в многоквартирном доме производится на основании решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, оформленного постановлением администрации города Мурманска при предоставлении муниципальной услуги комитетом по строительству администрации города Мурманска «Согласование переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирном доме» в соответствии с Административным регламентом.

2.2. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения принимается администрацией города Мурманска не позднее чем через 45 дней со дня предоставления собственником данного помещения или уполномоченным им лицом (далее - Заявитель) непосредственно в комитет по строительству администрации города Мурманска (далее – Комитет) либо со дня получения Комитетом через Государственное областное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Мурманской области» (далее – МФЦ) соответствующего заявления и документов, обязанность по предоставлению которых действующим законодательством возложена на Заявителя.

2.3. Решение о согласовании либо об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения выдается Заявителю, либо направляется в его адрес Комитетом не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения в соответствии с Административным регламентом. В случае предоставления Заявителем заявления о переустройстве и (или) перепланировке нежилого помещения через МФЦ копия решения о

согласовании либо об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения направляется Комитетом в МФЦ в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня его подписания, если иной способ получения не указан Заявителем.

2.4. Работы по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения в многоквартирном доме выполняются за счет Заявителя.

2.5. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме, оформленное постановлением администрации города Мурманска, должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ЖК РФ.

2.6. Отказ в согласовании может быть обжалован Заявителем в судебном порядке.

3. Завершение переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме

3.1. Завершение переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной Комиссии о приемке выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения (далее - Акт).

3.2. По окончании ремонтно-строительных работ Заявитель направляет в Комитет заявление о завершении переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения (далее – Заявление о завершении) лично, почтовым отправлением, в электронном виде либо через МФЦ.

3.3. Состав и порядок работы приемочной комиссии определяется Комитетом.

3.3. Выводы приемочной комиссии фиксируются в Акте. Комитет в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня подписания Акта с выводами приемочной комиссии о приемке выполненных работ, направляет первый экземпляр Акта в орган регистрации прав, второй экземпляр выдает лично Заявителю или по согласованию с Заявителем направляет почтовым отправлением по адресу, указанному в Заявлении о завершении. В случае представления Заявления о завершении через МФЦ экземпляр Акта направляется муниципальным служащим Комитета, ответственным за делопроизводство, в МФЦ, если иной способ его получения не указан Заявителем.

Третий экземпляр Акта хранится постоянно в Комитете с занесением записи в регистрационный журнал.

3.4. Основанием для отказа в выдаче Акта приемочной комиссии является несоответствие переустроенного и (или) перепланированного нежилого помещения в многоквартирном доме проекту переустройства и (или) перепланировки этого нежилого помещения.

4. Приведение в прежнее состояние самовольно переустроенного и (или) перепланированного нежилого помещения в многоквартирном доме

4.1. Лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее нежилое помещение в многоквартирном доме, несет предусмотренную законодательством ответственность.

4.2. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние.

4.3. Организацию мероприятий, направленных на приведение в прежнее состояние самовольно переустроенного и (или) перепланированного нежилого помещения в многоквартирном доме на территории города Мурманска, осуществляет комитет по строительству администрации города Мурманска (далее – Комитет).

4.4. Основанием для начала процедуры приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного нежилого помещения в многоквартирном доме является поступление в Комитет информации (материалов проверки) об установленном факте самовольного переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме от органа исполнительной власти Мурманской области, уполномоченного на осуществление государственного жилищного надзора.

4.5. Комитет в течение десяти рабочих дней с момента поступления информации, указанной в пункте 4.4 настоящего Порядка, выдает под роспись либо направляет почтовым отправлением с уведомлением о вручении собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, требование о приведении самовольно переустроенного и (или) перепланированного нежилого помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние (далее – Требование) по форме согласно приложению № 1 к настоящему Порядку.

4.6. В Требовании указываются:

- срок проведения восстановительных работ;
- время проведения восстановительных работ;
- дополнительные требования к проведению восстановительных работ.

4.7. Срок проведения восстановительных работ не должен превышать шести месяцев с момента направления Требования.

Собственник нежилого помещения, которому предъявлено Требование, в случае невозможности проведения восстановительных работ в установленный Требованием срок, вправе не позднее чем за десять рабочих дней до истечения указанного срока обратиться в Комитет с мотивированным заявлением о продлении срока проведения восстановительных работ (далее – Заявление).

По результатам рассмотрения Заявления срок проведения восстановительных работ может быть продлен Комитетом, но не более одного раза. При этом общий срок проведения восстановительных работ не должен превышать двенадцати месяцев с момента направления Требования.

4.8. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан проводить восстановительные работы за свой счет, в соответствии с действующим законодательством, с учетом прав и интересов граждан, проживающих в доме, в котором находится восстанавливаемое нежилое помещение.

4.9. Восстановленное нежилое помещение должно соответствовать техническому паспорту нежилого помещения, изготовленному до 1 января 2013 года или выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, и иметь технические характеристики, которыми обладало до самовольных переустройства и (или) перепланировки.

4.10. В случае, если в результате самовольных переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме ухудшены эксплуатационные свойства дома, в котором находится такое нежилое помещение, повреждены внутридомовое инженерное оборудование и (или) несущие конструкции данного дома, собственник выполняет восстановительные работы с привлечением специализированной строительной организации согласно проекту физических либо юридических лиц, имеющих допуск к проектным работам, с проведением строительного контроля и составлением актов на скрытые работы (при наличии).

4.11. После завершения работ по приведению нежилого помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние собственник такого нежилого помещения обращается в Комитет с письменным заявлением о приемке восстановленного нежилого помещения в многоквартирном доме по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку (далее – Заявление о приемке).

4.12. Комитет в течение 30 дней со дня регистрации Заявления о приемке проводит комиссионное обследование нежилого помещения, подлежащего приведению в прежнее состояние, и оформляет акт о приемке выполненных работ по приведению нежилого помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние после самовольного переустройства и (или) перепланировки (далее – Акт о приемке) по форме согласно приложению № 3 к настоящему Порядку.

Акт о приемке оформляется в двух экземплярах. Один экземпляр передается собственнику восстановленного нежилого помещения, другой экземпляр хранится в Комитете.

4.13. В случае восстановления внутридомового инженерного оборудования и несущих конструкций многоквартирного дома, а также его эксплуатационных свойств, в пределах данного нежилого помещения, к Акту о приемке прикладываются документы, подтверждающие выполнение требований, установленных пунктом 4.10 настоящего Порядка.

4.14. На основании решения суда нежилое помещение в многоквартирном доме 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.

4.15. Если самовольно переустроенное и (или) перепланированное нежилое помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее

состояние в порядке и срок, установленные Комитетом, либо собственник не известил Комитет в соответствии с пунктом 4.11 настоящего Порядка о завершении восстановительных работ, Комитет направляет в суд иск при условии отсутствия решения суда о сохранении такого нежилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, вступившего в законную силу, в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого нежилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого нежилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого нежилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

4.16. Комитет для нового собственника нежилого помещения в многоквартирном доме, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном порядке, устанавливает новый срок для приведения такого нежилого помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние.

4.17. Если новый собственник самовольно переустроенного и (или) перепланированного нежилого помещения в многоквартирном доме не приведет в прежнее состояние в срок, вновь установленный Комитетом, к нему применяются меры, предусмотренные пунктом 4.15 настоящего Порядка.

Приложение № 1
к порядку согласования переустройства
и (или) перепланировки нежилых помещений
в многоквартирном доме, расположенных
на территории города Мурманска



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МУРМАНСКА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

ул. Спортивная, д.14, г. Мурманск, 183010
тел./факс (815-2) 26-40-04 e-mail: kc@citymurmansk.ru

Требование о приведении самовольно переустроенного и (или)
перепланированного нежилого помещения в многоквартирном доме
в прежнее состояние

Кому _____

(фамилия, имя, отчество - для граждан; полное наименование организации - для юридических лиц)

Куда _____

(почтовый индекс и адрес гражданина, юридического лица)

Комитет по строительству администрации города Мурманска требует в
срок до _____ устранить выявленные нарушения, зафиксированные в

(наименование документа)

Режим производства ремонтно-строительных работ с 10.00 до 13.00 часов
и с 15.00 до 18.00 часов в рабочие дни.

Дополнительные требования к проведению восстановительных работ:

(указать при наличии)

В случае невыполнения Вами требований по приведению нежилого
помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние в срок, комитет по
строительству администрации города Мурманска оставляет за собой право
направить в суд иск о продаже с публичных торгов нежилого помещения в
многоквартирном доме.

Председатель Комитета
(лицо, исполняющее его обязанности)

(подпись, расшифровка подписи)

Приложение № 2
к порядку согласования переустройства
и (или) перепланировки нежилых помещений
в многоквартирном доме, расположенных
на территории города Мурманска

Председателю комитета по строительству
администрации города Мурманска

от _____
(фамилия, имя, отчество (для физического лица, в том числе

физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального

предпринимателя), организационно-правовая форма и полное наименование

организации, Ф.И.О. руководителя или иного уполномоченного лица

(для юридического лица)

Адрес: _____

Документ, удостоверяющий личность:

(вид документа, серия, номер, кем и когда выдан)

Сведения о государственной регистрации
юридического лица (индивидуального
предпринимателя):

ОГРН (ОГРНИП)

ИНН _____

Телефон: _____

Адрес эл.почты: _____

Заявление

о приемке восстановленного нежилого помещения в многоквартирном доме

Прошу осуществить приемку восстановленного нежилого помещения в многоквартирном доме после самовольного переустройства и (или) перепланировки, расположенного по адресу: г. Мурманск, ул. (пр.) _____, дом ____ корпус _____ помещение № _____ в соответствии с требованием комитета по строительству администрации города Мурманска о приведении самовольно переустроенного и (или) перепланированного нежилого помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние от _____ № _____.

К заявлению прилагаю:

1. _____,
2. _____.

«____» _____ 20__ г.

(подпись)

Приложение № 3
к порядку согласования переустройства
и (или) перепланировки нежилых помещений
в многоквартирном доме, расположенных
на территории города Мурманска

Акт
о приемке выполненных работ по приведению нежилого помещения в
многоквартирном доме в прежнее состояние после самовольного
переустройства и (или) перепланировки

Комиссия в составе:

Председатель - уполномоченное лицо комитета
комиссии по строительству администрации
города Мурманска _____

Члены комиссии:

Представитель - уполномоченное лицо комитета
по строительству администрации
города Мурманска _____

Представитель _____

Представитель _____

Комиссией в присутствии заявителя _____
(Ф.И.О. заявителя)

произведен осмотр восстановленного нежилого помещения в многоквартирном
доме после самовольного переустройства и (или) перепланировки,
расположенного по адресу: г. Мурманск, ул. (пр.) _____,
дом ____ корпус _____ помещение № _____ и составлен акт о нижеследующем:

к приемке предъявлены работы по восстановлению нежилого помещения в
многоквартирном доме после самовольного переустройства и (или)
перепланировке: _____

(перечень выполненных работ)

выполненные в соответствии с требованием комитета по строительству
администрации города Мурманска о приведении самовольно переустроенного и
(или) перепланированного нежилого помещения в многоквартирном доме
в прежнее состояние от _____ № _____.

Начало работ: _____.

Окончание работ: _____.

При выполнении работ отсутствуют (или допущены) отклонения от технического паспорта нежилого помещения, изготовленному до 1 января 2013 года или выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости: _____

_____.
(перечень отклонений от документации)

Работы восстановленного нежилого помещения в многоквартирном доме после самовольного переустройства и (или) перепланировки приняты (не приняты)

_____.
(указать причину отказа в приеме выполненных работ)

Председатель комиссии _____

Члены комиссии: _____

(подпись, расшифровка подписи)