

Приложение  
к постановлению администрации  
города Мурманска  
от 06.02.2020 № 278

**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 изменений в технический паспорт нежилого помещения в многоквартирном доме;

- перепланировка нежилого помещения в многоквартирном доме - изменение конфигурации нежилого помещения, требующее внесения изменений 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 для 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.

3.4. 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.

3.5. 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.

4.4. При поступлении в Комитет информации о самовольном переустройстве и (или) перепланировке нежилого помещения в многоквартирном доме от граждан, организаций, органов государственной власти или местного самоуправления Комитет в течение десяти рабочих дней направляет в орган исполнительной власти Мурманской области, уполномоченный на осуществление государственного жилищного надзора, обращение для установления факта самовольного переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме.

4.5. 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.

4.6. Комитет в течение десяти рабочих дней со дня поступления информации, указанной в пункте 4.4 настоящего Порядка, выдает подпись 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.

4.7. В Требовании указываются:

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

4.8. Срок проведения восстановительных работ не должен превышать шести месяцев со дня 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 12 месяцев со дня направления Требования.

4.9. 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.

4.10. Восстановленное нежилое помещение должно соответствовать техническому паспорту нежилого помещения, изготовленному до 01.01.2013, или выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и иметь технические характеристики, которыми обладало до самовольных переустройства и (или) перепланировки.

4.11. 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).

4.12. 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).

4.13. 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.

4.14. 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 4.11 настоящего Порядка.

4.15. 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.

4.16. 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 4.12 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.

4.17. 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.

4.18. 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 4.16 настоящего Порядка.

Приложение № 1  
к Порядку



Администрация города Мурманска

**Комитет по строительству**

ул. Спортивная, д.14, г. Мурманск, 183010  
тел./факс 8(815-2) 26-40-04, e-mail: [kc@citymurmansk.ru](mailto: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

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

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 комиссии - уполномоченное лицо комитета 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, изготовленного до 01.01.2013, или выписки 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 приемке выполненных работ)

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

Члены комиссии: \_\_\_\_\_

(подпись, расшифровка подписи)