

Приложение
к постановлению администрации
города Мурманска
от 07.02.2014 № 297

Порядок
согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений,
расположенных на территории города Мурманска

1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории города Мурманска, (далее – Порядок) разработан на основании Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», решения Совета депутатов города Мурманска от 31.05.2011 № 37-484 «Об учреждении комитета по жилищной политике администрации города Мурманска и утверждении положения о комитете по жилищной политике администрации города Мурманска».

1.2. Порядок устанавливает общие требования к согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых помещений и восстановлению самовольно переустроенных и (или) перепланированных жилых помещений, расположенных на территории города Мурманска.

1.3. Порядок не распространяется на:

- возведение надстроек и пристроек, в результате чего меняются объемно-планировочные и технико-экономические показатели в целом по зданию;
- переустройство и (или) перепланировку нежилых 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 жилого помещения невозможны без присоединения к нему части общего имущества в многоквартирном доме.

Переустройство и (или) перепланировка общего имущества собственников в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с требованиями действующего жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации.

Вопросы, связанные с переустройством и (или) перепланировкой жилых и нежилых помещений в ходе их реконструкции или капитального ремонта, решаются в установленном законодательством порядке.

1.4. Основные определения:

а) жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории города Мурманска;

б) жилое помещение – изолированное помещение, ограниченное капитальными стенами, перегородками, перекрытиями, оборудованное в соответствии с требованиями к жилому помещению, утверждёнными действующим законодательством Российской Федерации, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

Виды жилых помещений:

- жилой дом, часть жилого дома – индивидуально - определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

- квартира, часть квартиры - 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;

- комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире;

в) переустройство жилого помещения - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

г) перепланировка жилого помещения - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

2. Порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

2.1. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Порядка и предусматривает: повышение уровня благоустройства такого жилого помещения, соблюдение прав и законных интересов граждан, исключение угрозы их жизни и здоровью, обеспечение сохранности и эксплуатационной надёжности жилищного фонда города Мурманска.

2.2. Переустройство и перепланировка жилого помещения производится на основании письменного решения комитета по жилищной политике администрации города Мурманска (далее - Комитет) о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, оформленного при предоставлении Комитетом муниципальной услуги «Приём заявлений и выдача документов о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений» (далее - Муниципальная услуга). Муниципальная услуга предоставляется Комитетом в соответствии с административным регламентом

предоставления Муниципальной услуги, утверждённым постановлением администрации города Мурманска от 01.02.2012 № 173 (далее – Административный регламент).

2.3. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно быть принято Комитетом по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных документов, представленных собственником либо нанимателем по договору социального найма данного жилого помещения или уполномоченными ими лицами (далее – Заявитель), не позднее чем через сорок пять дней со дня предоставления в Комитет непосредственно либо через Государственное областное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Мурманской области» документов, обязанность по предоставлению которых действующим законодательством возложена на Заявителя.

2.4. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения оформляется Комитетом по форме, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266, (далее – Решение о согласовании) и содержит срок и режим производства ремонтно-строительных работ.

2.5. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случаях, предусмотренных ЖК РФ.

2.6. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, оформленное Комитетом, должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ЖК РФ.

2.7. Решение о согласовании либо решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдаётся Комитетом Заявителю либо направляется в его адрес не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения в соответствии с Административным регламентом.

2.8. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения может быть обжаловано Заявителем в судебном порядке.

3. Завершение

переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

3.1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приёмки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения (далее – Акт).

3.2. Состав и порядок работы приёмочной комиссия определяется Комитетом.

3.3. Заявитель по окончании ремонтно - строительных работ обязан известить Комитет о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Заявление о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения Заявитель вправе предоставить на бумажном носителе лично или посредством почты, через Государственное областное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Мурманской области» по месту жительства, либо в форме электронного документа с использованием телекоммуникационных сетей.

3.4. В случае соответствия переустройства и (или) перепланировки жилого помещения согласованному проекту экземпляр Акта направляется Комитетом Заявителю и в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

3.5. В случае несоответствия переустройства и (или) перепланировки жилого помещения согласованному проекту такие переустройство и (или) перепланировка признаются приёмочной комиссией самовольными.

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

4.1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведённые при отсутствии Решения о согласовании или с нарушением согласованного проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, представленного Заявителем в соответствии с ЖК РФ.

4.2. Лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение, несет предусмотренную законодательством ответственность.

4.3. Собственник или наниматель по договору социального найма самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние.

4.4. При поступлении в Комитет информации об установленном факте самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения от граждан, организаций, органов государственной власти или местного самоуправления Комитет в течение десяти рабочих дней выдаёт под роспись либо направляет почтовым отправлением с уведомлением о вручении собственнику или нанимателю по договору социального найма данного жилого помещения требование о приведении такого жилого помещения в прежнее состояние в соответствии с техническим паспортом дома, в котором находится самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение (далее – Требование).

4.5. В Требовании указываются: срок проведения восстановительных работ, который не должен превышать шести месяцев с момента направления Требования; время проведения восстановительных работ; дополнительные требования к последовательности строительного производства.

4.6. В случае, если при самовольных переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения ухудшены эксплуатационные свойства дома, в котором находится такое жилое помещение, повреждены внутридомовое инженерное оборудование и (или) несущие конструкции данного дома, собственник либо наниматель выполняет восстановительные работы с привлечением специализированной строительной организации согласно проекту физических либо юридических лиц, имеющих допуск к проектным работам, при осуществлении авторского надзора и составлении актов на скрытые работы.

4.7. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения обязан проводить восстановительные работы за свой счёт в соответствии с Требованием Комитета, согласно действующему законодательству, с учётом прав и интересов граждан, проживающих в доме, в котором находится восстанавливаемое жилое помещение.

4.8. Восстановленное жилое помещение должно соответствовать техническому паспорту дома, в котором оно находится, и иметь технические характеристики, которыми обладало до самовольных переустройства и (или) перепланировки.

4.9. После завершения работ по приведению жилого помещения в прежнее состояние собственник или наниматель такого жилого помещения обращается в Комитет для приёмки восстановленного жилого помещения и ввода его в эксплуатацию.

По письменному заявлению собственника или нанимателя восстановленного жилого помещения Комитет в течение 30 дней со дня регистрации заявления проводит комиссионное обследование данного жилого помещения с привлечением представителей управляющей организации либо представителей правления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива и оформляет акт о вводе в эксплуатацию восстановленного жилого помещения (далее – Акт о вводе).

В случае восстановления внутридомового инженерного оборудования и несущих конструкций дома, а также его эксплуатационных свойств, в пределах данного жилого помещения, к Акту о вводе прикладываются акты на скрытые работы, оформленные в соответствии с пунктом 4.6 настоящего Порядка.

Акт о вводе оформляется в двух экземплярах. Один экземпляр передаётся собственнику или нанимателю восстановленного жилого помещения, другой экземпляр хранится в Комитете для учёта в работе.

4.10. 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.

4.11. Если самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в порядке и срок, установленные Комитетом, либо собственник или наниматель по договору

социального найма не известил Комитет в соответствии с пунктом 4.9 настоящего Порядка о завершении восстановительных работ, Комитет направляет в суд иск при условии отсутствия решения суда о сохранении такого жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, вступившего в законную силу:

а) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

б) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

4.12. Комитет, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном Комитетом порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в соответствии с подпунктом б) пункта 4.11 настоящего Порядка договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние.

Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в порядке и в срок, вновь установленный Комитетом, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в соответствии с пунктом 4.11 настоящего Порядка.
