ИВАНОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА
шестого созыва

СОРОКОВОЕ ЗАСЕДАНИЕ

РЕШЕНИЕ

от 24.04.2019 **№ 722**

О внесении изменений в решение Ивановской городской Думы «Об утверждении порядка принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»

На основании положений Жилищного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьей 31 Устава города Иванова, **Ивановская городская Дума РЕШИЛА:**

1.Внести в решение Ивановской городской Думы от 24.10.2007 № 560 «Об утверждении порядка принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» (в редакции решений Ивановской городской Думы от 02.07.2008 № 813, от 27.01.2010 № 1252, от 26.12.2012 № 529, от 23.12.2015 № 125, от 24.08.2016 № 256, от 28.09.2016 № 264, от 28.06.2017 № 408, от 13.09.2017 № 444) следующие изменения:

1.1.Наименование решения изложить в следующей редакции:

«Об утверждении порядка принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме».

1.2.Пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1.Утвердить порядок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме (прилагается).».

1.3.Приложение к решению изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему решению.

2.Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

3.Опубликовать настоящее решение в сборнике «Правовой вестник города Иванова» и разместить на сайтах Ивановской городской Думы, Администрации города Иванова в сети Интернет.

Глава города Иванова

В.Н. Шарыпов

Председатель
Ивановской городской Думы

А.С. Кузьмичев

Приложение
к решению Ивановской городской Думы
от 24.04.2019 № 722

ПОРЯДОК
ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О СОГЛАСОВАНИИ ИЛИ ОБ ОТКАЗЕ В СОГЛАСОВАНИИ САМОВОЛЬНО ПРОИЗВЕДЕННОГО ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Настоящий порядок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме (далее – Порядок) разработан в соответствии с Жилищным кодексом 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», Уставом города Иванова и направлен на обеспечение единого порядка рассмотрения документов и принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме.

1.Основные понятия, используемые в Порядке

1.1.Жилое помещение в многоквартирном доме – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) (далее – жилое помещение).

1.2.Переустройство жилого помещения – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

1.3.Перепланировка жилого помещения – изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

1.4.Самовольно произведенное переустройство и (или) перепланировка жилого помещения – переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии решения органа местного самоуправления о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представленного заявителем в целях получения указанного решения.

1.5.Тамбур – вспомогательное помещение между дверьми для защиты от воздействий внешней среды.

1.6.Балкон – выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, может выполняться с покрытием и остеклением, имеет ограниченную глубину, взаимоувязанную с освещением помещения, к которому примыкает.

1.7.Лоджия – помещение, встроенное в здание или пристроенное к нему, имеющее стены с трех сторон (или с двух при угловом расположении) на всю высоту этажа и ограждение с открытой стороны, может выполняться с покрытием и остеклением, имеет ограниченную глубину, взаимоувязанную с освещением помещения, к которому примыкает.

1.8.Заявитель – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (представитель) либо наниматель жилого помещения по договору социального найма, уполномоченный наймодателем на представление документов для получения согласования самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Собственником жилого помещения может быть физическое лицо, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, публичное образование (Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование).

2.Общие положения

2.1.Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения допускается при наличии решения органа местного самоуправления о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, форма и содержание которого устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2.2.Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность.

2.3.Самовольно произведенное переустройство и (или) перепланировка жилого помещения могут быть согласованы при условии соблюдения ограничений, установленных разделом 3 настоящего Порядка, с последующим внесением изменений в технический паспорт жилого помещения в случае проведения следующих работ:

-перенос и разборка перегородок;

-перенос и устройство дверных проемов внутри жилого помещения;

-разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир (объединение комнат или их разграничение);

-устройство дополнительных кухонь и санузлов;

-расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;

-устройство или переоборудование существующих тамбуров;

-установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;

-перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;

-перенос сантехнического оборудования и (или) подводящих сетей без изменения положения существующих стояков холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, объема водо-, тепло-, энергопотребления;

-устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;

-прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения;

-изменения площадей помещений за счет применения отделочных материалов.

2.4.Согласование самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, расположенного на территории города Иванова, независимо от форм собственности осуществляется Администрацией города Иванова.

2.5.Органом, уполномоченным на организацию и обеспечение проведения от имени Администрации города Иванова организационно-правовых мероприятий по согласованию самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, является

управление жилищной политики и ипотечного кредитования администрации города Иванова (далее - уполномоченное управление).

2.6.Мероприятия, влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома, подлежат согласованию с управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова на предмет его соответствия требованиям, установленным разделом 6.8 Правил благоустройства города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.06.2012 № 448.

2.7.Типовые формы заявления о согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, решения о согласовании, об отказе в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, акта приемочной комиссии, а также требования к их содержанию определяются постановлением Администрации города Иванова.

3.Ограничения по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения

3.1.При переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения не допускаются мероприятия и способы их реализации, нарушающие предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные, строительные и эксплуатационно-технические требования.

3.2.Не допускается переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, при которых:

-ухудшаются условия эксплуатации жилого помещения, здания и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;

-переустроенное жилое помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания (кроме помещений, переводимых из жилого в нежилое);

-нарушаются предельно допустимые прочность, устойчивость несущих конструкций здания, или может произойти их разрушение;

-устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;

-происходит нарушение в работе инженерных систем и (или) установленного в нем оборудования;

-предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

-увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.

3.3.Не допускаются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения для целей, не связанных с проживанием граждан, до оформления перевода этих помещений в нежилые, кроме случаев, прямо предусмотренных федеральным законодательством.

4.Перечень необходимых документов, порядок принятия и содержание решения о согласовании или об отказе в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

4.1.В случае, если жилое помещение находится в собственности граждан, с заявлением о согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки может обратиться как сам собственник, так и уполномоченное им лицо, от имени собственника - юридического лица такое заявление вправе подавать уполномоченный им представитель.

Если самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение находится в государственной собственности, заявление подает собственник данного помещения или уполномоченное им лицо, или наниматель такого помещения, уполномоченный собственником или наймодателем на предоставление предусмотренных пунктом 4.2 настоящего Порядка документов.

Если самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение находится в муниципальной собственности, заявление подает наниматель такого помещения, занимающий его на основании договора социального найма, без получения от собственника жилого помещения предварительного согласования на его переустройство и (или) перепланировку.

Если самовольному переустройству и (или) перепланировке подверглось общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире (помещения в коммунальной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты), то заявление о согласовании самовольного переустройства и (или) перепланировки общего имущества подают все собственники комнат в данной квартире, если иное лицо в установленном порядке не уполномочено представлять их интересы.

4.2.Для получения согласования самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в случаях, установленных пунктом 2.3 настоящего Порядка, заявителю необходимо представить в уполномоченное управление непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) при наличии заключенного между многофункциональным центром и Администрацией города Иванова в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашения о взаимодействии следующие документы:

-заявление в Администрацию города Иванова о согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установленной формы;

-правоустанавливающие документы на самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение (подлинники или копии, засвидетельствованные в нотариальном порядке);

-подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения с обязательным приложением плана с экспликацией помещения до и после переустройства и (или) перепланировки;

-технический паспорт самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения (по факту);

-согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных

настоящим пунктом документов наниматель самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения по договору социального найма);

-заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости сохранения самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры;

-протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, предусмотренном частью 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации (если самовольное переустройство и (или) перепланировка жилого помещения были произведены с присоединением к данному жилому помещению части общего имущества в многоквартирном доме).

4.3.Заявитель вправе не представлять документы, указанные в абзаце третьем (в случае, если права на жилое помещение зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН)), в абзаце пятом, в абзаце седьмом пункта 4.2 настоящего Порядка, обязанность по получению которых посредством направления межведомственных запросов возложена на Администрацию города Иванова.

Для рассмотрения заявления о согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения уполномоченное управление запрашивает документы (их копии или содержащиеся в них сведения), необходимые для согласования самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, в органах государственной власти, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся данные документы (их копии или содержащиеся в них сведения), в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если такие документы не были представлены заявителем по собственной инициативе.

4.4.Уполномоченное управление не вправе требовать от заявителя представления других документов, кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с пунктами 4.2, 4.3 настоящего Порядка.

4.5.Уполномоченное управление осуществляет запрос в уполномоченный орган исполнительной власти Ивановской области о наличии документов, подтверждающих рассмотрение указанным органом факта административного правонарушения и привлечения к ответственности лица, подавшего заявление о согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

4.6.В случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также по требованию проектной организации уполномоченным управлением могут быть запрошены в соответствующем компетентном органе власти или организации иные документы, связанные с самовольно произведенным переустройством и (или) перепланировкой жилого помещения.

4.7.После получения заявления и документов, обязанность по предоставлению которых с учетом пункта 4.3 настоящего Порядка возложена на заявителя, уполномоченное управление регистрирует поступившее заявление и выдает расписку в получении документов с указанием их перечня и даты их получения, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления

документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

4.8.В течение трех рабочих дней с даты представления заявителем в уполномоченное управление или с даты передачи многофункциональным центром в уполномоченное управление документов, указанных в пункте 4.2 настоящего Порядка, подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки в случае проведения мероприятий, влияющих на архитектурный облик многоквартирного дома, уполномоченное управление направляет в управление архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова с целью согласования данного документа в рамках внутриведомственного взаимодействия в течение пяти рабочих дней с даты поступления на предмет его соответствия требованиям, установленным разделом 6.8 Правил благоустройства города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.06.2012 № 448.

4.9.Отказ в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в следующих случаях:

1)непредставления документов, указанных в пункте 4.2 настоящего Порядка, обязанность по представлению которых с учетом пункта 4.3 настоящего Порядка возложена на заявителя;

2)представления документов в ненадлежащий орган;

3)несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства;

4)поступления ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для согласования самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с пунктом 4.3 настоящего Порядка, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения по указанному основанию допускается в случае, если уполномоченное управление после получения такого ответа уведомило заявителя о получении такого ответа, предложило заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для согласования самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с пунктом 4.3 настоящего Порядка, и не получило от заявителя такие документы и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления.

4.10.Решение о согласовании или об отказе в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения принимается Администрацией города Иванова и подписывается руководителем уполномоченного управления по результатам рассмотрения представленных в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Порядка документов не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в уполномоченное управление документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в пункте 4.2 настоящего Порядка, через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в уполномоченное управление.

4.11.Решение об отказе в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать указание на основание(я) отказа и может быть обжаловано в судебном порядке.

4.12.Уполномоченное управление не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. В случае представления заявления о согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

4.13.При соответствии самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установленным требованиям и в случае, если работы выполнены с учетом ограничений, установленных разделом 3 настоящего Порядка, и не нарушают права и законные интересы граждан, не создают угрозу их жизни или здоровью, оформляется акт приемочной комиссии.

4.14.В состав приемочной комиссии, утверждаемый приказом руководителя уполномоченного управления, входят представители организаций, осуществляющих авторский и технический надзор за проведением перепланировки и (или) переустройства (проектных организаций); организаций, обслуживающих и управляющих данным многоквартирным домом и коммуникационными сетями; представитель управления архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова (в случае, если проведены мероприятия, влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома), а также могут входить иные специалисты в рамках установленной компетенции.

4.15.На рассмотрение приемочной комиссии заявитель представляет:

-заявление в Администрацию города Иванова о приемке жилого помещения в эксплуатацию после переустройства и (или) перепланировки;

-бланки актов приемочной комиссии в трех экземплярах, подписанные представителями:

проектной организации, разработавшей техническое заключение о соответствии фактически произведенных работ проекту и требованиям строительных норм и правил (технических регламентов), по итогу проведения соответствующей проверки;

управляющей организации, обслуживающей многоквартирный дом, в котором расположено предъявляемое к приемке в эксплуатацию жилое помещение, по итогу представления заявителем решения органа местного самоуправления о согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки;

-техническое заключение проектной организации (эксперта), имеющей свидетельство о вступлении в саморегулируемую организацию, разрешающую выполнение технических заключений, о соответствии фактически произведенных работ проекту и требованиям строительных норм и правил (технических регламентов);

-акты (заключения) специализированных организаций, осуществляющих техническое обслуживание и эксплуатацию инженерных сетей (если соответствующие работы производились).

4.16.В случае, если заявителем к приемке в эксплуатацию после самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки предъявлено жилое помещение в многоквартирном доме, в котором проведены мероприятия, влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома, специалист уполномоченного управления представляет в управление архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова документы, указанные в пункте 4.15 настоящего Порядка, в течение пяти рабочих дней со дня представления в

уполномоченное управление документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя, либо со дня передачи многофункциональным центром таких документов в уполномоченное управление (в случае представления заявителем документов, указанных в пункте 4.15 настоящего Порядка, через многофункциональный центр).

Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова осуществляется проверка соответствия самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки выданному решению о согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, а также проекту переустройства и (или) перепланировки в части соблюдения требований, установленных разделом 6.8 Правил благоустройства города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.06.2012 № 448.

В случае соответствия выполненных переустройства и (или) перепланировки вышеуказанным требованиям управление архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова подписывает три экземпляра бланков акта приемочной комиссии в течение пяти рабочих дней со дня их представления уполномоченным управлением.

4.17.Подписанный всеми членами приемочной комиссии акт приемочной комиссии утверждается приказом руководителя уполномоченного управления и направляется в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, его территориальные органы либо в подведомственное ему федеральное государственное бюджетное учреждение, наделенное соответствующими полномочиями.

4.18.В случае, если самовольное переустройство и (или) перепланировка жилого помещения произведены с нарушением санитарных, экологических, противопожарных, эксплуатационных, строительных норм и правил, либо их сохранение создает угрозу жизни и здоровью граждан, нарушит их законные права и интересы, собственник или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок, установленный уполномоченным управлением.

4.19.Срок приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние определяется уполномоченным управлением в зависимости от выполненных ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения и указывается в решении об отказе в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

4.20.Перед вынесением решения об отказе в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения уполномоченное управление вправе запросить в организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, копию плана жилого помещения заявителя до самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки с экспликацией.

4.21.Если жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в срок, установленный в решении об отказе в согласовании самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, при условии отсутствия решения суда о сохранении помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, уполномоченное управление обращается в суд с иском, определяемым жилищным законодательством.