

**ПОРЯДОК  
ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ШАТУРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

2.1. Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования (в т.ч. внесение изменений в системы газоснабжения, вентиляции, противопожарной сигнализации, пожаротушения и дымоудаления, в коллективные части систем проводного радио, кабельного телевидения и антенных систем, коллективные части систем телефонной и компьютерной связи, в системы лифтового хозяйства, иные системы жизнеобеспечения и инженерные системы, а для нежилых помещений кроме того - внесение изменений в технологическое оборудование), требующие внесения изменения в технический паспорт жилого или нежилого помещения.

2.2. Перепланировка жилого или нежилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого или нежилого помещения.

2.3. Основанием для проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещений является для жилых помещений постановление главы Шатурского муниципального района о согласовании переустройства и (или) перепланировки по [форме](#), утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 N 266 (далее - Постановление), для нежилых помещений - решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки по форме, утвержденной настоящим постановлением.

2.4. Органом, осуществляющим выдачу решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого или нежилого помещения на территории Шатурского муниципального района, является администрация Шатурского муниципального района.

2.5. Управление строительства, архитектуры, транспорта и связи (далее - УСАТиС) осуществляет рассмотрение и согласование проекта (проектной документации) предполагаемого переустройства и (или) перепланировки, подготовку проектов соответствующих решений главы Шатурского муниципального района.

2.6. Общий порядок осуществления гражданами и организациями переустройства и (или) перепланировки жилого или нежилого помещения включает в себя следующие этапы:

- а) разработка проекта (проектной документации) предполагаемого переустройства и (или) перепланировки и его согласование;
- б) подготовка заявления о разрешении переустройства и (или) перепланировки и сбор необходимых документов (приложений);
- в) подписание заявления непосредственно заявителем; проверка комплектности необходимых документов (приложений);
- г) подача заявления в администрацию Шатурского муниципального района о разрешении переустройства и (или) перепланировки с приложениями;
- д) получение решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки (либо решения об отказе в согласовании - в этом случае последующие этапы не проводятся);
- е) производство работ по эскизу или проектной документации;
- ж) ввод объекта в эксплуатацию;

3.1. Для осуществления переустройства и (или) перепланировки помещения в зависимости от сложности планируемых изменений необходима разработка проекта либо (в простых случаях) проектной документации в форме эскиза. В [таблицах 1 и 2](#) приведены основные мероприятия по переустройству и (или) перепланировке и соответствующие формы проектной документации ([приложения N 1 и 2](#)).

3.2. В случае если одновременно планируется проведение нескольких мероприятий, каждое

из которых требует проектной документации в форме эскиза, они могут быть объединены в едином эскизе.

3.5. Не является переустройством и (или) перепланировкой и не требует согласования:

а) проведение текущего ремонта без изменения инженерных систем и конфигурации помещения;

б) замена покрытия полов (без изменения их конструкции с увеличением нагрузки);

в) замена покрытия стен;

г) замена плинтусов, за исключением случаев, связанных с укладкой в плинтусах сетевых проводов, если такая укладка отсутствовала;

д) замена покрытия потолков;

е) замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по назначению, параметрам и техническим характеристикам;

ж) замена дверей без изменения проемов и направления открывания;

з) замена окон (в т.ч. стеклопакетами) без изменения их функционального назначения, проемов и конфигурации рамных переплетов.

3.6. Ограничения на мероприятия (работы) по переустройству и (или) перепланировке помещений.

Ограничения обязательны для всех видов переустройства и (или) перепланировки, осуществляемых как с разработкой проектов, так и по проектной документации (эскизам).

Не допускается переустройство и (или) перепланировка помещений, при которых:

а) ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;

б) переустроенное и (или) перепланированное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;

в) предусматривается значительное увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;

г) нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение;

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

е) предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

ж) 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;

з) возможно ухудшение сохранности и внешнего вида фасадов;

и) нарушаются противопожарные или санитарные требования.

3.7. Проектной документацией в форме эскиза (эскизов) является графическое изображение переустройства и (или) перепланировки помещения, выполненное на копии поэтажного плана, либо аналогичное ему.

3.8. Эскиз должен быть подписан его разработчиком (изготовителем) и содержать описание существа переустройства и (или) перепланировки.

3.9. Эскиз должен быть согласован (обязательное согласование): главным архитектором города, эксплуатационно-обслуживающей организацией.

3.12. Проект разрабатывается специализированными проектными организациями или индивидуальными предпринимателями (архитекторами-проектировщиками), имеющими государственную лицензию на проектирование с соответствующим объемом видов проектных работ, на основании договора с заявителем. При этом заявителем в договоре должны быть предусмотрены обязательные условия по согласованию проекта с надзорными органами, а в случае, если переустройство и (или) перепланировка затрагивают несущие стены, - ведению авторского надзора.

3.16. Срок рассмотрения проекта (эскиза) при его согласовании любым должностным лицом

администрации района либо муниципальной организацией составляет не более двух недель.

4.1. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого или нежилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) обращается в администрацию Шатурского муниципального района и представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилых помещений по [форме](#), утвержденной Постановлением; нежилых помещений - по форме, приведенной в [приложении N 3](#);

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

3) подготовленный и оформленный в установленном выше порядке проект (эскиз) переустройства и (или) перепланировки помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения, изготовленный территориальной организацией технической инвентаризации;

5) согласие в письменной форме 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 предусмотренных настоящим пунктом документов, - наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

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

4.10. Решение о согласовании или об отказе в согласовании принимается администрацией района в течение сорока пяти дней с момента подачи заявления.

Не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании заявителю выдается или направляется по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие такого решения.

4.12. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения является основанием для проведения соответствующих работ. Отсутствие разрешения является основанием для признания переустройства и (или) перепланировки самовольными с вытекающими правовыми последствиями.

## 5. Организация производства и приемка работ

5.1. Производство работ по переустройству и (или) перепланировке осуществляется на основании решения о согласовании переустройства (перепланировки) в соответствии с установленными в решении условиями и проектом (эскизом) переустройства и (или) перепланировки.

5.2. Режим работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах или пристроенных к ним, с использованием инструментов и механизмов, вызывающих повышенный шум, ограничивается в рабочие дни с 9 до 19 часов, в нерабочие дни - с 10.00 до 18.00.

Сроки проведения работ согласовываются с заявителем.

5.6. Работы по переустройству, связанные с необходимостью временного отключения тех или иных инженерных систем вне переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения, осуществляются на основании письменного соглашения с соответствующей эксплуатационно-обслуживающей организацией о времени и продолжительности отключения соответствующей системы и под контролем этой организации.

Не допускается несанкционированное отключение либо иные действия, направленные на приостановку функционирования каких бы то ни было инженерных систем вне переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения.

5.7. Работы по переустройству помещений, выполняемые по проекту, должны выполняться

специализированными строительными организациями, имеющими лицензию на производство соответствующих работ, на основании договора с заявителем.

Иные работы могут выполняться в том числе силами самих заявителей.

5.8. В процессе производства работ заявитель обязан обеспечить беспрепятственный доступ в переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение для контроля производимых работ:

а) представителю проектной организации или автору проекта (авторский надзор);

б) начальнику УСАТиС, главному архитектору Шатурского муниципального района или уполномоченному представителю отдела архитектуры и градостроительства Шатурского муниципального района;

в) представителю эксплуатационно-обслуживающей организации;

г) уполномоченным представителям государственных служб и органов надзора.

5.9. Неисполнение п. 5.8 актируется соответствующим должностным лицом, представляется для учета в администрацию района и может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию.

5.10. В случае производства скрытых работ заявитель до момента их закрытия организует их приемку и подписание соответствующего акта скрытых работ. Акт скрытых работ должен быть подписан заявителем, уполномоченными представителями строительной организации, проектной организации (автором проекта), эксплуатационно-обслуживающей организации.

5.11. Непредставление актов скрытых работ при необходимости их проведения является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию.

5.12. Работы по переустройству и (или) перепланировке помещений, связанные с демонтажем отдельных конструктивных элементов и элементов инженерных систем и возникновением большого количества отходов, не могут производиться без предварительно заключенного договора заявителя со специализированной организацией на утилизацию отходов (вывоз мусора). Работы по переустройству и (или) перепланировке считаются завершенными только при условии утилизации отходов (вывоза мусора).

Копии соответствующего акта выполненных по этому договору работ представляются заявителем для учета в УСАТиС администрации Шатурского муниципального района по окончании выполнения работ по переустройству и (или) перепланировке.

Непредставление копии акта выполненных работ по утилизации отходов (вывозу мусора) является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию помещения по окончании переустройства и (или) перепланировки в связи с незавершением работ.

5.13. После завершения работ по переустройству и (или) перепланировке заявитель подает в администрацию Шатурского муниципального района заявление о разрешении на ввод в эксплуатацию переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения.

5.14. Подача заявления устанавливает факт завершения работ по переустройству и (или) перепланировке помещения, их соответствие проекту (эскизу) и выполнение условий, установленных решением о согласовании.

5.15. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается **актом** приемочной комиссии (приложение N 6). Акт приемочной комиссии утверждается главой Шатурского муниципального района и направляется уполномоченным специалистом отдела архитектуры и градостроительства УСАТиС в орган, осуществляющий учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным **законом** "О государственном кадастре недвижимости". Завершение переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения оформляется **разрешением** на ввод в эксплуатацию, которое подписывает глава Шатурского муниципального района (приложение N 7).

Приложение N 1  
к Порядку

Таблица 1

МЕРОПРИЯТИЯ (РАБОТЫ)  
ПО ПЕРЕУСТРОЙСТВУ

№ п/п	Мероприятия (работы)	Выполняются	
1.	Перестановка сантехнических приборов в существующих габаритах туалетов, ванных комнат, кухонь	По эскизу	
2.	Устройство (перенос) туалетов, ванных комнат, кухонь, а также увеличение их площади за счет помещений нежилой площади		По проекту
3.	Перестановка нагревательных (отопительных) и газовых приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы) без прокладки дополнительных подводящих сетей	По эскизу	
5.	Замена и/или установка дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и/или с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (исключая устройство полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления)		По проекту
6.	Демонтаж сантехнического оборудования и подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации	По эскизу	
8.	Демонтаж нагревательных (отопительных) приборов и подводящих сетей		По проекту
9.	Установка наружных технических средств (кондиционеров и т.п.), а также элементов, обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения: выжимных телескопических лифтов, двухрядных поручней и т.д.		По проекту

Приложение N 2  
к Порядку

Таблица 2

**МЕРОПРИЯТИЯ (РАБОТЫ)  
ПО ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ**

№ п/п	Мероприятия (работы)	Выполняются	
1.	Разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок (исключая межквартирные)	По эскизу	
2.	Устройство проемов в ненесущих перегородках (исключая межквартирные)	По эскизу	
3.	Устройство проемов и увеличение существующих в несущих стенах и межквартирных перегородках		По проекту

	(при объединении помещений по горизонтали)		
4.	Устройство проемов в перекрытиях (при объединении помещений по вертикали)		По проекту
5.	Устройство внутренних лестниц		По проекту
6.	Заделка дверных проемов в перегородках и несущих стенах, а также восстановление ранее заделанных проемов	По эскизу	
7.	Устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия	По эскизу	
9.	Устройство перегородок (с увеличением нагрузок) и несущих стен		По проекту
10.	Изменение конструкции полов (с увеличением нагрузок)		По проекту
11.	Создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах) с сохранением конструкций, отделяющих балконы, лоджии от внутренних помещений (т.е. не предусматривающих объединения внутренних помещений с лоджиями и балконами и превращения остекленных балконов и лоджий в эркеры)		По проекту
12.	Остекление лоджий и балконов	По эскизу	
13.	Объединение лоджии или балкона с жилым помещением (в т.ч. превращение лоджии, балкона в эркер)		По проекту
14.	Дополнительное устройство (сооружение) лоджии, балкона к жилому помещению	По эскизу	
15.	Создание, изменение входов (с устройством крылец или лестниц), входов-тамбуров		По проекту
16.	Ликвидация или изменение формы тамбуров без увеличения их внешних габаритов	По эскизу	
17.	Изменение формы (пластики) существующих лестниц (крылец), в том числе с устройством пандусов		По проекту
19.	Замена дверей с изменением проема в перегородках	По эскизу	
20.	Замена дверей с изменением проема в несущих стенах		По проекту
21.	Замена входных дверей с изменением направления открывания	По эскизу	
22.	Изменение материалов и пластики внешних конструкций, балконов и лоджий		По проекту