

ГОССТРОЙ РОССИИ

**Центр исследования
и разработок в городском хозяйстве
ЗАО «ЭКОПОЛИС»**

**ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке оформления
разрешений на переоборудование
и перепланировку
жилых и нежилых помещений
в жилых домах**

МДС 13-4.2000

Москва

2000

УТВЕРЖДЕНО

приказом Госстроя России

№ 169 от 30 декабря 1999 г.

**ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке оформления разрешений на переоборудование
и перепланировку жилых и нежилых помещений
в жилых домах**

МДС 13-4.2000

Москва

2000

Положение разработано в целях унификации действий органов местного самоуправления по оформлению разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах, обеспечивающих безопасные условия проживания граждан и контроль за соблюдением Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда независимо от форм собственности.

Положение может служить основой для разработки региональных (местных) распорядительных документов, учитывающих особенности местных факторов, состава и структуры отраслевых и территориальных органов местного самоуправления и пр.

Предназначено для работников организаций, обслуживающих жилищный фонд, и соответствующих служб (предприятий) органов местного самоуправления.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение устанавливает унифицированный порядок оформления разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах.

1.2. Положение распространяется на эксплуатируемые жилые и нежилые помещения в жилых домах независимо от форм собственности.

1.3. Положение не распространяется на реконструируемые жилые дома с полным прекращением эксплуатации, где предусматривается:

возведение надстроек и встроек; устройство остекленных террас; изменение фасадов, в результате чего изменяются объемно-планировочные характеристики и технико-экономические показатели в целом по зданию.

Для реконструируемых зданий вопросы переоборудования, перепланировки (состав, порядок разработки и согласования разрешительной и проектно-сметной документации) регламентируются Строительными нормами и правилами, Ведомственными строительными нормами (СНиП 1.02.01-85; ВСН-55-97р; ВСН-2-89).

1.4. Переоборудование и перепланировка жилых помещений осуществляется в целях повышения уровня благоустройства и комфортности проживания.

1.4.1. Переоборудование жилых помещений включает в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов; устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов, прокладку новых или замену 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.

1.4.2. К перепланировке относятся: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов; разукрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений; ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения; устройство или переоборудование существующих тамбуров.

1.5. Переоборудование и перепланировка нежилых помещений осуществляется с целью повышения их потребительских качеств путем устройства естественного освещения, самостоятельного входа, выделения в пределах существующего помещения санузла, устройства оборудования санузла, вентиляции и т.д.

1.6. Капитальный ремонт в целях переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах должен осуществляться за счет собственных средств заявителя по согласованию с домовладельцем или его уполномоченным лицом (органом).

1.7. Порядок оформления, представления и прохождения документов о разрешении перепланировки и переоборудования жилых и нежилых помещений в жилых домах,

учитывающий местные условия, определяется органами местного самоуправления на основании настоящего Положения.

1.8. Вопросы переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах находятся в компетенции межведомственной комиссии, создаваемой органом местного самоуправления городов и иных поселений.

1.8.1. Состав межведомственной комиссии: заместитель главы органа местного самоуправления (председатель комиссии), представители организации, обслуживающей жилищный фонд, городской (районной) службы архитектуры, бюро технической инвентаризации (ПИБ), органов Государственной жилищной инспекции, Госгортехнадзора и Госэнергонадзора. При необходимости к работе комиссии могут привлекаться специалисты-экологи и эксперты-проектировщики.

2. УСЛОВИЯ ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

2.1. Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается после получения разрешения межведомственной комиссии на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими государственную лицензию на проектирование, согласованных и утвержденных в установленном для данного города (иного поселения) порядке.

2.2. Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах в отдельных случаях допускается без рассмотрения межведомственной комиссией, по письменному разрешению руководителя организации, в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находятся жилые дома.

2.3. Условием получения такого письменного разрешения является выполнение работ по переоборудованию и перепланировке, не влияющих на изменение несущей способности конструкций и относящихся по действующей классификации к текущему ремонту жилищного фонда. К таким работам относятся: перенос и разборка межкомнатных ненесущих перегородок (при условии сохранения поэтажного соответствия жилых помещений, кухонных и санитарных узлов и ванных комнат); замена или установка дополнительного сантехоборудования, замена или установка отдельных подводящих или отводящих трубопроводов и другие конструктивно несложные работы, которые выполняются нанимателями, арендаторами и собственниками с учетом требований пп. 2.4-2.7 настоящего Положения, за свой счет, и в большинстве случаев, без привлечения специализированной организации.

2.4. Переоборудование и перепланировка жилых помещений допускается лишь с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи, наймодателя, собственника или управомоченного им лица.

2.5. Не допускается производить переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций жилого дома, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов и не отвечающие противопожарным требованиям.

2.6. Не допускается переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений, ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры.

2.7. Не допускается производить перепланировку и переоборудование жилых помещений для использования под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законом порядке.

2.8. Проекты на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений различных форм собственности должны разрабатываться с соблюдением действующих «Норм» и «Правил».

2.9. Изменения в жилых и нежилых помещениях, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на вновь созданные при этом жилые помещения, должны быть зарегистрированы в соответствующих органах местного самоуправления в установленном порядке.

3. ОФОРМЛЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЙ НА ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ

3.1. Заявления физических и юридических лиц на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах рассматриваются межведомственными комиссиями при органах местного самоуправления в течение месяца.

3.2. Заявитель по соглашению с собственником одновременно с заявлением представляют (в качестве приложения к заявлению) следующие материалы:

3.2.1. Инвентаризационный план дома (в необходимых случаях - выкопировки из генерального плана участка домовладельца) или выкопировку из плана на данное жилое (нежилое) помещение (квартиру), выше и ниже расположенные помещения в зоне предполагаемой перепланировки или переоборудования, заверенные местным проектно-инвентаризационным бюро (бюро технической инвентаризации).

3.2.2. Акт или заключение эксплуатационной организации о техническом состоянии конструкций и инженерного оборудования в зоне перепланировки или переоборудования, в которых указывается состояние и качество отделки нижерасположенных помещений.

3.2.3. Обмерные чертежи помещения с привязкой инженерного оборудования.

3.2.4. Заключение территориальных органов Госсанэпиднадзора и Госпожнадзора России.

3.2.5. Заключение Государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации.

3.2.6. Справку о регистрации граждан по месту жительства и свидетельство о собственности на жилое помещение, договор социального и коммерческого найма; договор аренды или свидетельство о собственности на нежилое помещение.

3.2.7. Заявления всех совершеннолетних членов семьи, проживающих на данной площади, о их согласии на переоборудование или перепланировку, заверенное организацией, обслуживающей жилищный фонд.

3.2.8. Решение общего собрания Товарищества собственников жилья или правления ЖСК в случаях, если переоборудование или перепланировка будет проведена в доме кондоминиума или ЖСК.

3.2.9. Заключение органа местного самоуправления, который осуществляет функции государственного контроля за использованием и охраной памятников истории и культуры, о возможности перепланировки или переоборудования в случае, если жилое (нежилое) помещение расположено в зданиях, представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность.

3.3. Межведомственная комиссия рассматривает представленные материалы, обследует помещение на месте и оформляет свое заключение протоколом о возможности намечаемых работ. Выписка из протокола выдается заявителю. В заключении указывается, за чей счет должны быть выполнены работы.

3.4. Заявитель при положительном заключении комиссии имеет право дать заказ на разработку проекта на переоборудование или перепланировку помещений только той организации, которая имеет государственную лицензию на проектирование тех или иных заказываемых видов работ.

3.5. Проекты на переоборудование и перепланировку жилых (нежилых) помещений представляются межведомственной комиссии органа местного самоуправления, которая принимает решение о согласовании или отклонении проекта.

3.6. Межведомственная комиссия при выдаче согласования проекта определяет сроки выполнения работ.

Один экземпляр проекта выдается заявителю, второй - передается организации, обслуживающей жилищный фонд.

3.7. Выданные разрешения действительны в течение одного года с момента их согласования комиссией. Не осуществленные в течение этого срока работы по перепланировке и переоборудованию могут быть выполнены только после повторного рассмотрения и согласования комиссией.

4. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ ПРИ ПЕРЕОБОРУДОВАНИИ И ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

4.1. В случае отказа межведомственной комиссии при органе местного самоуправления в положительном решении вопроса о переоборудовании и перепланировке жилых и нежилых помещений заявитель вправе обратиться в межведомственную комиссию органа местного самоуправления соответствующего субъекта Российской Федерации, в функции которого входят вопросы содержания жилищного фонда, представив следующие документы:

4.1.1. Отказ межведомственной комиссии или уполномоченного органа местного самоуправления в согласовании проекта.

4.1.2. Перечень документов, предусмотренных п. 3.2 настоящего Положения.

4.2. Межведомственная комиссия при органе местного самоуправления соответствующего субъекта РФ рассматривает представленные заявителем материалы и при наличии в проекте отступлений от санитарных и противопожарных норм, приглашает (при необходимости) на рассмотрение технических экспертов, представителей территориальных органов Госсанэпиднадзора, Госпожнадзора России.

4.3. Решения межведомственной комиссии при органе местного самоуправления соответствующего субъекта РФ являются окончательными,

4.4. Споры, возникающие в связи с отказом нанимателя, а при наличии - совершеннолетних членов его семьи или наймодателя, собственника жилья в производстве переустройства или перепланировки жилых помещений, квартир, при наличии разрешения межведомственной комиссии, разрешаются в судебном порядке.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕМ ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ И ПЕРЕПЛАНИРОВОК КВАРТИР

5.1. Работы по переоборудованию и перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах должны выполняться строительной (ремонтно-строительной) организацией, имеющей государственную лицензию, в соответствии с согласованным проектом.

5.2. Контроль за осуществлением переустройства инженерного оборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений, а также за правильностью выполнения скрытых работ и за качеством используемых материалов возлагается на орган местного самоуправления или уполномоченную им организацию и Государственную жилищную инспекцию, осуществляющих контроль за содержанием и использованием жилищного фонда.

5.3. Приемка выполненных работ по переоборудованию и перепланировке жилых и нежилых помещений осуществляется межведомственной комиссией.

Приемка выполненных работ по переоборудованию и перепланировке жилых и нежилых помещений, расположенных в домах, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, осуществляется межведомственной комиссией совместно с представителями органа местного самоуправления, функцией которого является государственный контроль использования и охрана зданий-памятников архитектуры, истории и культуры.

5.4. После приемки работ межведомственной комиссией заявитель обязан оформить заказ в местном проектно-инвентаризационном бюро (бюро технической инвентаризации) на выполнение обмеров помещений для внесения изменения в инвентаризационный план дома, после чего межведомственная комиссия один экземпляр акта приемки выполненных работ выдает заявителю.

5.5. Собственники жилых и нежилых помещений или организации, обслуживающие жилищный фонд, при обнаружении случаев самовольного переустройства инженерного оборудования или

самовольной перепланировки помещений обязаны инициировать рассмотрение такого факта на межведомственной комиссии.

5.5.1. При установлении межведомственной комиссией факта соблюдения в процессе перепланировки и переоборудования жилых и нежилых помещений требований нормативных документов и условий пп. 2.4, 2.6, 2.7 настоящего Положения выполненное переустройство необходимо сохранить, закрепив этот факт решением межведомственной комиссии.

Лица, допустившие самовольное переоборудование или перепланировку, привлекаются к ответственности в соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РСФСР и статьей 142 Кодекса РСФСР об административных нарушениях.

5.5.2. При установлении межведомственной комиссией факта нарушения требований нормативных документов и условий пп. 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 в процессе перепланировки и переоборудования жилых и (или) нежилых помещений, физические или юридические лица, допустившие самовольное переустройство, обязаны по требованию собственника или уполномоченного им представителя, привести помещение (оборудование) в исходное состояние, произвести работы по восстановлению конструкций и инженерного оборудования в исправное состояние за свой счет.

В случае невыполнения этого требования указанные работы производятся силами организации, обслуживающей жилищный фонд, а стоимость работ взыскивается в соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса РСФСР с виновных в судебном порядке.

Кроме того, виновные привлекаются к ответственности в соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РСФСР и статьей 142 Кодекса РСФСР об административных нарушениях.

5.6. При возникновении аварийного состояния здания в целом, или отдельных его конструкций, или отдельных видов инженерного оборудования, вызванного перепланировкой жилых (нежилых) помещений, виновные в этом за свой счет по требованию собственников или жилищно-эксплуатационной организации (владельца дома) обязаны произвести работы по восстановлению конструкций и приведению инженерного оборудования в исправное состояние.

5.7. Самовольное переоборудование и перепланировка жилых (нежилых) помещений, использование их не по назначению влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

СОДЕРЖАНИЕ

[1. Общие положения](#)

[2. Условия переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений](#)

[3. Оформление разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах](#)

[4. Порядок разрешения спорных вопросов при переоборудовании и перепланировке жилых и](#)

нежилых помещений

5. Контроль за осуществлением переоборудования и перепланировок квартир