

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15 ноября 2005 г.

N 883-ПП

"О реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации и правовых актов города Москвы, регулирующих переустройство, перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах"

Государственной жилищной инспекцией города Москвы и территориальными органами исполнительной власти города Москвы проделана определенная работа по реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлений Правительства Москвы от 13 июля 2004 г. N 479-ПП "О мерах по обеспечению контроля за переустройством помещений в жилых домах" и от 8 февраля 2005 г. N 73-ПП "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы".

Установлен единый порядок в городе по выдаче разрешений гражданам и юридическим лицам на проведение переустройства, перепланировки помещений в жилых домах в режиме "одного окна". В каждом административном округе города Москвы создано специализированное подразделение Мосжилинспекции по надзору и приемке законченных ремонтно-строительных работ. Реализованная система сыграла положительную роль, так как упростила процедуру получения разрешений на переустройство помещений и сократила время, затрачиваемое заявителями на оформление документов.

Префектурами административных округов города Москвы и управами районов города Москвы принимаются меры по установлению фактов несанкционированных перепланировок в жилых домах и совместно с Мосжилинспекцией принимаются меры по привлечению виновных к ответственности с последующим восстановлением конструкций и инженерных систем в соответствии с проектом.

Мировыми судьями, судами общей юрисдикции, Арбитражным судом города Москвы, а также службой судебных приставов рассмотрено более 240 исков.

Однако, несмотря на принимаемые меры, несанкционированные перепланировки (разрушение конструкций квартир и домов, вентиляционных и инженерных систем), особенно в домах-новостройках, носят массовый характер, что вызывает значительное количество жалоб жителей, и ситуация требует принятия дополнительных решений для создания действенной системы обеспечения безопасности при проведении переустройства и (или) перепланировки помещений в жилых домах.

В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации по переустройству и перепланировке жилых помещений, создания условий для прекращения несанкционированных работ в жилых домах, в первую очередь в домах-новостройках, Правительство Москвы постановляет:

1. Государственной жилищной инспекции города Москвы (Мосжилинспекции):

1.1. В целях предельного упрощения согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений ограничить требования по составу представляемых в "одно окно" документов перечнем документов, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации, и обеспечить максимальное сокращение времени на оформительские процедуры.

1.2. Совместно с префектурами административных округов и управами районов города Москвы:

- проводить проверки помещений в жилых домах в целях документирования и пресечения фактов самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах, в том числе с применением мер воздействия в соответствии с предоставленными полномочиями;

- вести контроль за приведением в прежнее состояние помещений, переустроенных и (или) перепланированных с грубыми нарушениями установленных правил, требуя от нарушителей завершения этих работ в течение, как правило, не более четырех - шести месяцев с момента выявления факта нарушения;

- направлять в суды иски в отношении лиц, не выполняющих требования органов исполнительной власти города Москвы об устранении последствий самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещений в жилых домах.

2. Внести в постановление Правительства Москвы от 8 февраля 2005 г. N 73-ПП "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы" изменения для приведения его в соответствие с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации:

2.1. В заголовке постановления и тексте, включая приложения, слова "переустройство помещений в жилых домах" заменить словами "переустройство и (или) перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах" в соответствующих падежах.

2.2. Пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. В соответствии со ст.2, 13, 26-29 Жилищного кодекса Российской Федерации возложить на Государственную жилищную инспекцию города Москвы (Мосжилинспекцию) функции уполномоченного органа, осуществляющего:

- согласование в режиме "одного окна" переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах;
- разрешение переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в жилых домах, являющихся собственностью города Москвы;
- надзор за соблюдением установленных правил производства ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах;
- организацию приемки завершеного переустройства и (или) перепланировки помещений в жилых домах с оформлением соответствующих актов;
- согласование ранее выполненных самовольно переустройств и (или) перепланировок жилых и нежилых помещений в жилых домах, если они не нарушают права и законные интересы граждан либо не создают угрозу их жизни и здоровью."

2.3. В пункте 5 дефис второй исключить.

2.4. Приложения 1, 3 и 4 к постановлению изложить в редакции, согласно приложениям 1, 2 и 3 к настоящему постановлению.

2.5. В приложении 2 пункт 3.3 исключить.

3. Внести в приложение 1 к постановлению Правительства Москвы от 28 декабря 2004 г. N 949-ПП "О реализации принципа "одного окна" в работе органов исполнительной власти города Москвы" изменения, согласно приложению 4 к настоящему постановлению.

4. Департаменту финансов города Москвы по итогам исполнения бюджета за 2005 год и первое полугодие 2006 г. предусмотреть во втором полугодии 2006 г. дополнительные средства по статье "Государственное управление и местное самоуправление" на увеличение Мосжилинспекции предельной численности штата сотрудников на 34 единицы.

5. Департаменту экономической политики и развития города Москвы представить в установленном порядке предложения о внесении изменений в типовые инвестиционные контракты, утвержденные постановлением Правительства Москвы от 27 апреля 2004 г. N 255-ПП, в части включения в них обязательств заказчика-застройщика оформлять в установленном порядке права собственности на жилые помещения в домах-новостройках при условии соответствия их фактической планировки проектной планировке (за исключением домов со свободной планировкой).

6. Принять предложение Главного управления Федеральной службы судебных приставов по городу Москве о создании совместно с Мосжилинспекцией рабочей группы для оперативного разрешения возникающих в ходе исполнительного производства проблем. Установить, что состав и функции рабочей группы согласовываются руководителями Главного управления Федеральной службы судебных приставов по городу Москве и Комплекса городского хозяйства Москвы.

7. Комитету по архитектуре и градостроительству города Москвы:

- подготовить в месячный срок и внести в Правительство Москвы предложения о требованиях к составу проектной документации и порядку оформления заключений уполномоченных органов и организаций о допустимости и безопасности предлагаемых проектов переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах, имея в виду значительное упрощение процедуры рассмотрения этих проектов;

- подготовить и в двухмесячный срок внести в Правительство Москвы предложения о порядке разработки и согласования проектов остекления балконов и лоджий жилых домов по заказу уполномоченных организаций в целях соблюдения единого архитектурного решения фасадов зданий в городе Москве.

8. Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы совместно с ГУП МосгорБТИ в трехмесячный срок на основе действующих законодательных и нормативных актов подготовить предложения о составе и форме технического паспорта жилого помещения (квартиры), подлежащего представлению для получения решений о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений.

9. Управлению информатизации города Москвы включить в план мероприятий ГПЦ "Электронная Москва" работы по созданию информационных систем учета и контроля технологического цикла функций, возложенных на

Мосжилинспекцию в области переустройства, перепланировки помещений в жилых домах и работы в режиме "одного окна", а также организации мониторинга реализуемых при переустройстве, перепланировке мероприятий и их воздействия на несущие конструкции жилых домов после представления Мосжилинспекцией согласованных в установленном порядке технического задания и технико-экономического обоснования этих работ.

10. Префектурам административных округов города Москвы с участием Мосжилинспекции:

- рассмотреть в IY квартале 2005 г. вопрос о результатах работы по выявлению самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и мерах по их пресечению;

- принять меры к укреплению юридической службы территориальных органов исполнительной власти;

- ввести порядок еженедельного рассмотрения вопросов по организации контроля заселения домов-новостроек, выявления фактов несанкционированного переустройства, перепланировки помещений и принятия мер в соответствии с законодательством.

11. Просить Московский городской суд обобщить судебную практику по делам, связанным с самовольным переустройством и (или) самовольной перепланировкой помещений в жилых домах на территории города Москвы, обратив особое внимание на соблюдение требований о сроках рассмотрения дел данной категории.

12. Просить Главное управление внутренних дел города Москвы:

- принимать участие в проводимых Мосжилинспекцией и территориальными органами исполнительной власти города Москвы мероприятиях по прекращению в жилых домах ремонтно-строительных работ лицами, у которых отсутствуют надлежащим образом оформленные разрешительные документы;

- оказывать содействие территориальным органам исполнительной власти города Москвы и Мосжилинспекции в части пресечения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах.

13. Первому заместителю Мэра Москвы, руководителю Комплекса городского хозяйства Москвы проработать совместно с Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, Мосжилинспекцией и другими заинтересованными организациями вопрос об обращении в Конституционный суд Российской Федерации о соответствии положениям Конституции Российской Федерации норм Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении полномочий субъектов Российской Федерации.

14. Просить Московскую городскую Думу подготовить и представить на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы законопроекты о внесении изменений и дополнений в следующие законодательные акты Российской Федерации:

14.1. В Жилищный кодекс Российской Федерации, предусмотрев введение нормы об обязательном страховании риска гражданской ответственности граждан, проживающих в многоквартирных домах, за причинение вреда имуществу других лиц, в том числе при проведении переустройства и (или) перепланировки помещений в этих домах.

14.2. В Уголовный кодекс Российской Федерации - в части введения уголовной ответственности для граждан за злостное неисполнение вступившего в законную силу судебного решения либо за воспрепятствование его исполнению.

15. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первых заместителей Мэра Москвы в Правительстве Москвы Аксенова П.Н. и Ресина В.И.

О ходе выполнения постановления доложить Мэру Москвы в марте 2006 года.

Мэр Москвы

Ю.М.Лужков

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 15 ноября 2005 г. N 883-ПП

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 8 февраля 2005 г. N 73-ПП

ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ (РАБОТ) ПО
ПЕРЕУСТРОЙСТВУ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ЖИЛЫХ И
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ И УСЛОВИЯ

ИХ ПРОВЕДЕНИЯ

I. Мероприятия (работы) по переустройству

N	Мероприятия (работы)	Выполняются:
1	Перестановка сантехнических приборов в существующих габаритах туалетов, ванных комнат, кухонь	по эскизу
2	Устройство (перенос) туалетов, ванных комнат, кухонь	по проекту
3	Перестановка нагревательных (отопительных) и газовых приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы) без прокладки дополнительных подводящих сетей	по эскизу
4	Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов	по проекту
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

II. Мероприятия (работы) по перепланировке

N	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 в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении помещений по горизонтали)	по проекту
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	по эскизу
7	Устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия	по эскизу
8	Устройство перегородок (с увеличением нагрузок) и несущих стен	по проекту
9	Изменение конструкции полов (с увеличением нагрузок)	по проекту
10	Создание, ликвидация, изменение	

	формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (сте- нах, крышах) с сохранением конструкций, отделяющих балконы, лоджии от внутрен- них помещений (т.е. не предусматриваю- щее объединения внутренних помещений с лоджиями и балконами и превращения ос- текленных балконов и лоджий в эркеры)		по проекту
11	Остекление лоджий и балконов		по проекту
12	Создание, изменение входов (с уст- ройством крылец или лестниц), вхо- дов-тамбуров		по проекту
13	Ликвидация или изменение формы тамбуров без увеличения их внешних га- баритов		по проекту
14	Устройство лоджий, балконов		по проекту
15	Изменение формы (пластики) сущест- вующих лестниц (крылец), в том числе с устройством пандусов		по проекту
16	Создание тамбуров (в том числе с устройством раздвижных и "карусельных" дверей) и витрин в пределах габаритов существующих элементов зданий, строе- ний, сооружений (крыльцо, пандус, де- баркадер, стилобат) площадью до 30 м ² , не предусматривающее иное, чем тамбур или витрина, функциональное использова- ние и присоединение (занятие) дополни- тельного земельного участка		по проекту
17	Замена столярных элементов фасада (с изменением рисунка)	по эски- зу, сог- ласован- ному в порядке, установ- ленном Моском- архитек- турой	
18	Установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн, защит- ных сеток и т.п.), а также элементов, обеспечивающих беспрепятственное перед- вижение маломобильных групп населения: выжимных телескопических лифтов, двух- рядных поручней и т.д.		по проекту
19	Изменение материалов и пластики внешних конструкций, балконов и лоджий		по проекту
20	Объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями		по проек- ту, согла- сованному в порядке, установ- ленном Москомар- хитектурой

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Мероприятия (работы), подлежащие выполнению по проекту, согласовываются с надзорными органами в порядке, установленном

Правительством Москвы.

2. Технический учет изменений производится ГУП МосгорБТИ на основании утвержденного Мосжилинспекцией акта о завершеном переустройстве и (или) перепланировке жилого / нежилого помещения в жилом доме в установленном порядке. При этом, если переустройство и (или) перепланировка помещения были выполнены до принятия Мосжилинспекцией соответствующего решения о согласовании и были ранее отражены в материалах технического учета как несанкционированные, проведение повторной технической инвентаризации не требуется.

3. Мероприятия (работы), выполняемые без оформления проектной и разрешительной документации:

3.1. Ремонт (косметический) помещений, в том числе с заменой наружных столярных элементов без изменения рисунка и цвета.

3.2. Устройство (разборка) встроенной мебели: шкафов, антресолей (не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлежит техническому учету).

3.3. Замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.

Приложение 2
к постановлению Правительства Москвы
от 15 ноября 2005 г. N 883-ПП

Приложение 3
к постановлению Правительства Москвы
от 8 февраля 2005 г. N 73-ПП

РЕГЛАМЕНТНАЯ СХЕМА

подготовки, согласования и выдачи заявителю конечного документа

Держатель "одного окна" - Мосжилинспекция

Конечный документ - Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений и производства ремонтно-строительных работ в жилых домах (распоряжение Мосжилинспекции)

Сроки оформления документа - в установленный ЖК РФ срок (45 дней)

1	2	3	4
1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения по форме, утвержденной Правительством РФ (для нежилых помещений и жилых помещений, переводимых в	Не требуется		Безвозмездно

| нежилые помещения - заявка |
 | по установленной форме) |
 | 2) правоустанавливаю- |
 | щие документы на переуст- |
 | раиваемое и (или) перепла- |
 | нируемое жилое или нежилое |
 | помещение (подлинники или |
 | засвидетельствованные в |
 | нотариальном порядке ко- |
 | пии) |
 | 3) проект (проектная |
 | документация) переустрой- |
 | ства и (или) перепланиров- |
 | ки жилого или нежилого по- |
 | мещения, подготовленный и |
 | оформленный в установлен- |
 | ном порядке |
 | 4) технический паспорт |
 | переустраиваемого и (или) |
 | перепланируемого жилого |
 | помещения (для нежилого |
 | помещения - план помещения |
 | с его техническим описани- |
 | ем по формам БТИ) |
 | 5) согласие в письмен- |
 | ной форме всех членов |
 | семьи нанимателя (в том |
 | числе временно отсутствую- |
 | щих членов семьи нанимате- |
 | ля), занимающих переустра- |
 | иваемое и (или) переплани- |
 | руемое жилое помещение на |
 | основании договора соци- |
 | ального найма (в случае, |
 | если заявителем является |
 | уполномоченный наймодате- |
 | лем на представление пре- |
 | дусмотренных настоящим |
 | пунктом документов нани- |
 | матель переустраиваемого |
 | и (или) перепланируемого |
 | жилого помещения по дого- |
 | вору социального найма) |
 | 6) заключение органа |
 | по охране памятников архи- |
 | тектуры, истории и культу- |
 | ры о допустимости проведе- |
 | ния переустройства и (или) |
 | перепланировки жилого или |
 | нежилого помещения, если |
 | помещение или дом, в кото- |
 | ром оно расположено, явля- |
 | ется памятником |

Приложение 3
 к постановлению Правительства Москвы
 от 15 ноября 2005 г. N 883-ПП

Приложение 4
 к постановлению Правительства Москвы
 от 8 февраля 2005 г. N 73-ПП

НОРМАТИВ ГОРОДА МОСКВЫ	
по эксплуатации жилищного фонда	ЖНМ - 2005 / 01
Р Е Г Л А М Е Н Т	
ОФОРМЛЕНИЯ И ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА	Утвержден и введен в действие постановле-

предусмотренных Регламентной схемой подготовки, согласования и выдачи заявителю конечного документа, утвержденной Правительством Москвы. При этом правоустанавливающие документы на нежилые помещения в жилых домах должны содержать данные о функциональном назначении этих помещений.

Копии документов должны быть нотариально заверены либо представляться вместе с подлинниками, которые после проверки возвращаются Заявителю.

Копии плана помещений и экспликаций БТИ должны быть получены из органов технической инвентаризации не позднее одного года от даты подачи Заявления.

2.6. Если предусматриваются только мероприятия (работы), для которых достаточно эскизов, то они выполняются на копиях поэтажных планов и с остальными документами представляются Заявителями в "одно окно" Мосжилинспекции.

Если планируемые мероприятия (работы) требуют разработки и согласования проектов, то они должны разрабатываться на весь объем работ.

К разработке проектной документации, как правило, привлекаются проектные организации, лицензированные в установленном порядке. В договорах должны предусматриваться обязательные условия по согласованию проекта с надзорными органами и ведению авторского надзора (последнее может оформляться отдельным договором).

Состав проектной документации и требования по ее согласованию определяются в соответствии с Положением о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г.Москве, утвержденным распоряжением Мэра Москвы от 11 апреля 2000 г. N 378-РМ.

Проектная документация на ранее выполненные переустройство и (или) перепланировку жилых помещений представляется в виде выполненных специализированными проектными организациями исполнительных чертежей и технического заключения о допустимости и безопасности произведенных ремонтно-строительных работ.

По нежилым помещениям в жилых домах на ранее выполненные переустройство и (или) перепланировку представляется проектная документация, согласованная в установленном порядке.

2.7. Режим переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах устанавливается с учетом следующих требований.

В жилых домах в период проведения ремонтно-строительных работ не допускается:

- производить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 9.00 часов и (или) заканчивать их позднее 19.00 часов;
- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- вести работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.8. Общая продолжительность работ не может превышать четырех месяцев, если иное не предусмотрено распоряжением Мосжилинспекции.

2.9. Выдаваемый Заявителю конечный документ – решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и производства ремонтно-строительных работ – оформляется распоряжением Мосжилинспекции по форме документа, подтверждающего принятие решения о согласовании, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005 г. N 266.

Одновременно Заявителю (подрядной организации) выдается Журнал производства ремонтно-строительных работ (далее – Журнал) по форме и в порядке, установленными Мосжилинспекцией.

2.10. При невозможности выдачи разрешительного документа Заявителю направляется письменный мотивированный отказ (не позже установленного срока оформления конечного документа).

2.11. Мосжилинспекция не позже чем через три рабочих дня после оформления решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилом доме информирует о принятом решении Управляющего жилым домом, а также Управу района

города Москвы.

3. ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ ПО ПЕРЕУСТРОЙСТВУ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ

3.1. Начало разрешенных работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в жилых домах подлежит регистрации Управляющим жилым домом в Журнале по форме, установленной Мосжилинспекцией. Одновременно устанавливается дата окончания работ, порядок и условия вывоза строительного мусора. О факте начала производства работ Управляющий домом сообщает в подразделение Мосжилинспекции, которому поручен контроль за ходом работ (далее – Инспекция). Одновременно Управляющий жилым домом обязан установить порядок доступа к отключающим инженерным устройствам, ознакомить собственников/нанимателей смежных помещений (расположенных по вертикали и горизонтали от перестраиваемого помещения) с намечаемыми мероприятиями по переустройству и составить с учетом их желания акты технического состояния этих помещений произвольной формы.

3.2. Ремонтно-строительные работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах осуществляются подрядным способом (в договорах должны предусматриваться обязательства Исполнителя о соблюдении требований настоящего раздела Регламента) или собственными силами Заявителя (в этом случае он выступает в роли Исполнителя работ и на него распространяются все требования Регламента, обращенные к Исполнителю работ).

3.3. Исполнитель работ – подрядная организация предъявляет в Инспекцию для проверки свою лицензию, договор подряда и Журнал. По результатам проверки Инспекцией устанавливаются (с отражением в Журнале):

- перечень обязательных контрольных мероприятий;
- состав и последовательность приемки работ, конструкций и инженерного оборудования;
- перечень технической документации, по которой должен осуществляться контроль;
- перечень исполнительной документации, подлежащей предъявлению при приемке законченного переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах.

3.4. Обязанности Исполнителя работ:

3.4.1. Вести производство работ в соответствии с:

- разрешительной и проектной документацией;
- установленными сроками и режимом производства работ;
- правилами и нормами производства и приемки работ;
- указаниями технического надзора Заказчика и (или) авторского надзора проектной организации;
- указаниями (предписаниями) контрольных органов.

3.4.2. Отражать в Журнале ход ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах. Правила ведения Журнала устанавливаются Мосжилинспекцией.

3.4.3. Обеспечивать при проверках, проводимых Инспекцией в соответствии с перечнем контрольных мероприятий, наличие на объекте (в том числе на рабочих местах):

- комплекта документации, необходимой для производства работ и проверки соответствия нормам и правилам их производства;
- инженерного оборудования и изделий, соответствующих реализуемым проектным решениям.

3.5. Изменение установленных сроков производства работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах осуществляется Инспекцией по письменному обращению Заявителя, предварительно согласованному с Управляющим жилым домом. О принятом решении Заявитель уведомляется в 15-дневный срок от даты поступления обращения.

3.6. В ходе приемки законченного переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах Исполнитель работ предъявляет приемочной комиссии исполнительную техническую документацию в соответствии с п. 3.3 настоящего Регламента.

4. КОНТРОЛЬ СОБЛЮДЕНИЯ НОРМ И ПРАВИЛ ПРОИЗВОДСТВА И ПРИЕМКА ЗАВЕРШЕННЫХ РАБОТ

4.1. Контроль соблюдения норм и правил производства ремонт-

но-строительных работ обеспечивается Инспекцией с учетом их характера, обусловленного технической документацией, и уровня технологической дисциплины, путем проверки соответствия работ требованиям нормативно-технических документов и должен охватывать все стадии технологического цикла производства работ на объекте.

4.2. Проверки объектов проводятся выборочно в плановом порядке по заданиям, выдаваемым руководителем Инспекции, или вне плана при поступлении обращений и жалоб.

Планы проверок разрабатываются на весь период разрешенной продолжительности работ (помесячно с установлением периодичности проверок) и являются внутренними документами Мосжилинспекции.

4.3. Проверки проводятся Инспекцией в присутствии производителя работ или другого лица, непосредственно ответственного за проверяемую работу.

Нарушения технологии, норм и правил производства ремонтно-строительных работ фиксируются в официальных документах Мосжилинспекции. На их устранение производителю работ выдаются предписания установленной формы.

4.4. Скрытые ремонтно-строительные работы проверяются Инспекцией до закрытия их другими работами, после их приемки (с оформлением актов установленной формы) заказчиком и подрядчиком в присутствии представителя авторского надзора.

4.5. При отсутствии актов на скрытые работы Инспекция вправе требовать выборочного вскрытия конструкций контролируемого объекта с целью проверки качества слоев в многослойных конструкциях, правильности заполнения швов, устройства стыков и т.д.

4.6. Проверка ремонтно-строительных работ осуществляется Инспекцией как непосредственно, так и по результатам проводимого заказчиком и подрядчиком операционного и поэтапного приемочного контроля (отражаются в журналах, актах и др.), а также по результатам авторского надзора. При этом Инспекция проверяет:

- наличие, качество и состояние технической документации на производство работ;

- соблюдение технологического процесса переустройства и (или) перепланировки помещений, контрольных операций в процессе переустройства и обеспеченность их необходимым измерительным оборудованием и инструментом;

- выполнение предписаний Мосжилинспекции, выданных в ходе переустройства; правильность и полноту проведения индивидуальных испытаний и комплексного опробования смонтированного инженерного оборудования;

- своевременность устранения недостатков в технической документации и производстве работ, выявленных при проверках.

4.7. Выявленные нарушения нормативных требований по производству и приемке ремонтно-строительных работ, отступления от утвержденных (согласованных) проектных решений, факты несоблюдения гарантийных обязательств по режиму работ и выданные Мосжилинспекцией предписания фиксируются в Журнале.

4.8. После завершения работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах оформляется акт (приложение к Регламенту) комиссией в составе Заявителя и представителей:

- Мосжилинспекции (председатель приемочной комиссии);
- Территориального органа исполнительной власти (Управы района);

- Управляющего жилым домом;
- Разработчика проекта (авторского надзора);
- Исполнителя (производителя работ).

Персональный состав комиссии предварительно согласовывается с территориальным органом исполнительной власти города Москвы и утверждается в порядке, устанавливаемом Мосжилинспекцией.

При невозможности личного участия Заявителя в работе комиссии другое лицо, представляющее его интересы, должно иметь нотариально заверенную доверенность.

Указанный выше акт удостоверяет выполнение переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилом доме в соответствии с разрешительной и проектной документацией.

4.9. Утвержденный Мосжилинспекцией акт о завершении переустройства и (или) перепланировке помещений в жилом доме выдается Заявителю, а также направляется в соответствующее территориальное подразделение ГУП МосгорБТИ.

4.10. Ввод в эксплуатацию размещаемых в жилых домах объектов нежилого назначения (торговых, медицинских, бытовых, досуговых и др.) производится в порядке, установленном для строительства таких объектов градостроительным законодательством.

Приложение к Регламенту

УТВЕРЖДАЮ

(Должностное лицо Мосжилинспекции)

(личная подпись) (расшифровка подписи)
" __ " _____ 200__ г.
М.П.

А К Т

О ЗАВЕРШЕННОМ ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ
ЖИЛОГО / НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ

г. Москва " __ " _____ 200__ г.

Адрес объекта: _____
(ул./пер. и т.д.) (N дома) (N кор.) (N кв.)

Помещение _____
(указать: жилое / нежилое) (N подъезда - код) (этаж)

Комиссия в составе представителей:

- Мосжилинспекции (председатель) - _____
- Управы района города Москвы - _____
- Управляющего жилым домом - _____
- Авторского надзора проектной организации - _____
- Заявителя (Заказчика) - _____
- Исполнителя (производителя работ) - _____

установила:

1. Предъявлены к комиссии следующие мероприятия (работы):

(с указанием помещений, элементов, инженерных систем)

2. Ремонтно-строительные работы выполнены:

(наименование и реквизиты производителя работ)

3. Проектная (исполнительная) документация разработана:

(состав документации, наименование и реквизиты автора)
утверждена _____ " __ " _____ 200__ г.
(статус утверждающего лица)

4. Ремонтно-строительные работы произведены в сроки:

начало работ " __ " _____ 200__ г.; окончание " __ " _____ 200__ г.

5. На основании осмотра в натуре предъявленных к приемке помещений (элементов, инженерных систем) и ознакомления с проектной (исполнительной) документацией установлено:

5.1. _____
(соответствует проекту/не соответствует - указать)

5.2. _____
(замечания надзорных органов - (указать: устранены/не устранены)

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. Считать предъявленные комиссии мероприятия (работы):

выполненными в соответствии / не в соответствии с требованиями нормативных документов, действующих для жилых домов.

2. Снять с контроля распоряжение Мосжилинспекции от "___" _____ 200_ г. N _____.
3. Присвоить переустроенному и (или) перепланированному помещению N _____.
4. Считать настоящий Акт основанием для проведения инвентаризационных обмеров и внесения изменений в поэтажные планы и экспликации органов технической инвентаризации.

Приложения к Акту:

1. Исполнительные чертежи: _____
(проектные материалы с внесенными в установленном порядке изменениями)
2. Акты на скрытые работы: _____
(указать)
3. Акты приемки отдельных систем: _____
(указать)
4. Журнал ремонтно-строительных работ - на _____ листах

Председатель комиссии _____ (_____)
(личная подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии _____ (_____)
 _____ (_____)
 _____ (_____)
 _____ (_____)
 _____ (_____)

Приложение 4
к постановлению Правительства Москвы
от 15 ноября 2005 г. N 883-ПП

Внесение изменений
в приложение 1 к постановлению Правительства
Москвы от 28 декабря 2004 г. N 949-ПП

N	Наименование документов, выдаваемых заявителям	Сроки выдачи документов (исчисляются только рабочие дни)	Документ выдается в режиме "одного окна" (+), документ не выдается в режиме "одного окна" (-)	Документ выдается на возмездной/безвозмездной основе
33.	Государственная жилищная инспекция города Москвы (Мосжилинспекция)		Держатель "одного окна"	
Для физических и юридических лиц				
1	Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений и производства ремонтно-строительных работ в жилых домах (распоряжение Мосжилинспекции)	В установленный ЖК РФ срок (45 дней)	+	Безвозмездно
2	Акт о завершеном переустройстве и (или) пере-	Не более 15 дней	-	Безвозмездно

	планировке жилого/нежи-	после			
	лого помещения в жилом	составле-			
	доме	ния акта			

Порядок переустройства жилых помещений в Москве

Постановлением Правительства Москвы от 08.02.2005 № 73-ПП утвержден Перечень мероприятий (работ) по переустройству помещений в жилых домах и условия их проведения Перечень ограничений на мероприятия (работы) по переустройству помещений в жилых домах.

Функции уполномоченного органа по приему и рассмотрению в режиме "одного окна" заявок от граждан и юридических лиц с последующей выдачей им разрешения (или обоснованного отказа в разрешении) на переустройство помещений в жилых домах и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ возложены на Государственную жилищную инспекцию города Москвы (Мосжилинспекция).

С 25 февраля 2005 года был введен в действие норматив города Москвы по эксплуатации жилищного фонда (ЖНМ-2005/01) "Регламент оформления и проведения переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы". Мероприятия (работы), подлежащие выполнению по проекту, согласовываются с надзорными органами в порядке, установленном распоряжением Мэра Москвы от 11.04.2000 № 378-РМ.

Перепланировка

Согласно ЖК РФ перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство (переоборудование)

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В понятие переоборудования входит замена, демонтаж или установка инженерного оборудования, которые влекут за собой изменение назначения помещений или увеличение нагрузок на общедомовые сети (например, при замене газовых плит на электрические). Переоборудованием считается также устройство туалетов, ванн и кухонь в квартирах "без отделки". Для демонтажа оборудования при сохранении стояков водоснабжения и канализации проекта не требуется.

Реконструкция

Включает работы по фасаду, в т.ч. остекление лоджий, установку антенн и кондиционеров. Для всех видов работ необходим проект, причем для объединения лоджий и балконов требуется еще разрешение Москомархитектуры.

Переустройство и перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства, т.е. на основании принятого уполномоченным органом решения. К какому из перечисленных 3 разрядов отнести задуманные вами улучшения, будут решать специалисты Мосжилинспекции.

Оформление разрешительной документации не требуется в случае:

- ремонта помещений;

- устройства (разборки) встроенной мебели, антресолей (шкафов);
- замены (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.

Проект и эскиз

Чтобы согласовать любой вид переустройства, потребуется наличие проекта или эскиза.

Проект заказывается в специализированной лицензированной организации (например, в частной архитектурной организации, получившей лицензию Москомархитектуры). От выбранной фирмы соответственно будет зависеть и стоимость проекта.

Эскиз может выполняться как специалистом, так и собственноручно - простым карандашом на плане квартиры, полученном в БТИ.

Работы, выполняемые по проекту

По проекту выполняются следующие работы *по перепланировке* жилого помещения:

- устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении помещений по горизонтали);
- устройство проемов в перекрытиях (при объединении помещений по вертикали);
- устройство внутренних лестниц;
- устройство перегородок (с увеличением нагрузок) и несущих стен;
- изменение конструкции полов (с увеличением нагрузок).

По проекту выполняются следующие работы *по переоборудованию* жилого помещения:

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначение помещения);
- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических и газовых приборов (исключая перенос радиаторов в за стеклянные лоджии, балконы);
- установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
- замена и (или) установка дополнительного инженерного оборудования, увеличивающая энерго-, водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (исключая устройство полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления).

По проекту выполняются все работы *по реконструкции*:

- изменение формы оконных и наружных дверных проемов;
- ликвидация оконных и наружных дверных проемов;
- устройство оконных и наружных дверных проемов;
- изменение входов в здание;
- устройство входов в здание;
- пристройка тамбуров входов;
- ликвидация балконов, тамбуров, козырьков;
- изменение формы балконов, лоджий, тамбуров и козырьков;

- остекление лоджий и балконов;
- замена столярных элементов фасада;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.);
- изменение материалов и пластики внешних конструкций;
- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями (осуществляется по проекту при наличии разрешения Москомархитектуры).

Работы, выполняемые по эскизу

По эскизу выполняются следующие работы *по перепланировке*:

- разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок (исключая межквартирные);
- устройство проемов в ненесущих перегородках (исключая межквартирные);
- заделка дверных проемов в перегородках и несущих стенах;
- устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия;
- замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не влекущая переоборудования по всему зданию).

По эскизу выполняются следующие работы *по переоборудованию*:

- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного горячего водоснабжения и канализации.

Ограничения на работы по переустройству помещений в жилых домах

В утвержденном Перечне устанавливаются ограничения по применению отдельных проектных (планировочных и конструктивных) решений, обусловленные, в том числе, конструктивными особенностями жилых домов, построенных по типовым проектам.

Указанные ограничения **обязательны** для всех видов переустройства, осуществляемых как с разработкой проектов, так и по эскизам.

Не допускается переустройство помещений, при котором:

- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;
- предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;
- затрагиваются помещения в жилых домах, состоящие на учете штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без соответствующего разрешения начальника штаба;
- нарушается 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;
- 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.

В жилых домах типовых серий **не допускается**:

- устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;
- устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов;
- устройство дополнительных проемов в стеновых панелях смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией - автором проекта жилого дома или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы.

По материалам рассылки "Жилищное право: актуальные вопросы законодательства"

[Часть 2. Документы для переустройства.](#)
[Последствия самовольного переустройства](#)

Порядок переустройства жилых помещений в Москве

Часть 2

[Часть 1. Перепланировка, переустройство, реконструкция](#)

Требования Регламента оформления и проведения переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы обязательны:

- для физических и юридических лиц, владеющих помещениями в жилых домах на праве собственности, найма, аренды, пользования и выступающих инициаторами их переустройства;
- для юридических лиц и физических лиц, осуществляющих управление жилыми домами, проектирование переустройства и ремонтно-строительные работы;
- должностных лиц органов исполнительной власти.

Документы, представляемые для переустройства или перепланировки

С 25 февраля 2005 года префектуры и управы районов прекратили прием заявлений от граждан и юридических лиц по вопросам переустройства помещений в жилых домах, поскольку эти функции переданы Государственной жилищной инспекции. Теперь прием обращений о выдаче разрешений на переустройство помещений в жилых домах осуществляется службой "одного окна" Мосжилинспекции, куда представляются следующие документы:

- заявление о планируемом переустройстве помещений с указанием перечня мероприятий (работ), режима и продолжительности работ (заявка по установленной форме);
- копии документов о правах на занимаемые помещения (копии должны быть нотариально заверены, в крайнем случае они могут представляться вместе с подлинниками, которые после проверки возвращаются заявителю);
- копии плана помещений и экспликации (из БТИ, полученные не позднее одного года от даты подачи заявки);
- проектная документация (эскиз или проект. Разработка проектной документации осуществляется до представления пакета заявки в Мосжилинспекцию.);
- в случае изменения функционального назначения помещений - нотариально заверенные копии разрешительных документов на такие изменения.

На проведение переустройства нежилых помещений требуется согласие собственника жилого дома (или управляющего жилым домом).

Если реконструкция, переустройство и перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, статья 26 Жилищного кодекса РФ требует также представления документов, которые не перечислены в московском Регламенте, а именно:

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

Максимальный срок рассмотрения заявлений о выдаче разрешений на переустройство в режиме "одного окна" - 20 дней.

Конечный документ, получаемый в Мосжилинспекции - разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ в жилом доме (распоряжение Мосжилинспекции). Подготовка конечного документа производится бесплатно.

Акт приемочной комиссии

Завершенные работы по переустройству помещений принимаются приемочной комиссией в составе заявителя и представителей:

- Мосжилинспекции (председатель приемочной комиссии);
- территориального органа исполнительной власти;
- Управляющего жилым домом;
- разработчика (автора) проекта;
- исполнителя (производителя) работ.

При невозможности личного участия Заявителя в приемке другое лицо, представляющее его интересы, должно иметь нотариально заверенную доверенность.

Приемочная комиссия, удостоверяя факт выполнения переустройства в соответствии с разрешительной и проектной документацией, оформляет акт о произведенном переустройстве помещений на стандартном бланке, который утверждается Мосжилинспекцией и выдается Заявителю. Этот акт является единственным документом, представляющим правовое основание для внесения в установленном порядке изменений в инвентаризационно-техническую документацию этих помещений.

Ответственность за нарушение установленного порядка переустройства

За нарушение порядка переустройства установлена административная ответственность:

- Законом города Москвы от 20.12.1995 № 26 "Об административной ответственности за нарушение нормативов Москвы по эксплуатации жилищного фонда".

В частности, нарушение разрешенного порядка проведения работ по переустройству (переоборудованию или перепланировке) жилых домов, помещений в них влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от пятнадцати до двадцати пяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - в размере от двадцати до сорока минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - в размере от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда.

- Законом города Москвы от 03.07.2002 № 38 "О государственном контроле за учетом и использованием объектов нежилого фонда города Москвы" (по расположенным в жилых домах объектам нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы).

Последствия самовольного переустройства или самовольной перепланировки жилого помещения

Согласно ст. 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии соответствующего разрешения или с нарушением проекта переустройства и перепланировки.

Самовольно переустроившее или перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

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.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в установленный срок, суд по иску соответствующего органа (при условии непринятия решения о сохранении помещения в переустроенном порядке) принимает решение:

- 1) 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;
- 2) 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.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов.

Ответственность новых собственников

Ответственность за незаконную перепланировку, которую провели предыдущие хозяева квартиры, согласно новому Жилищному кодексу, фактически будут нести ее нынешние владельцы. Таким образом, ухудшается положение тех, кто въехал в квартиру, где перепланировку провели предыдущие хозяева. С передачей прав собственности, на нового хозяина автоматически перекладывается и ответственность за проведенные работы. Поэтому при покупке квартиры следует обращать внимание на то, было ли произведено переустройство или перепланировка квартиры и имеются ли у продавца надлежаще оформленные документы на эти переустройство или перепланировку.

По материалам рассылки "Жилищное право: актуальные вопросы законодательства"