

# и (или) ПЕРЕУСТРОЙСТВО ПЕРЕПЛАНИРОВКА

как правильно согласовать



#### практическое пособие для населения

по порядку согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах Москвы в рамках оказания государственной услуги, права и обязанности собственников при производстве ремонтных работ

- порядок согласования переустройства и (или) перепланировки
- служба «одного окна» Мосжилинспекции
- права и обязанности владельцев помещений
- каталоги типовых проектов

Мосжилинспекция Москва, 2014 оказанвается беспиатно космарсивания услуга по согласованию ...Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарнотехнического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения...

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004№188-ФЗ (ред. от 28.12.2013)

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

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004№188-ФЗ (ред. от 28.12.2013)

...Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 Жилищного Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Жилищного Кодекса...

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004№188-ФЗ (ред. om 28.12.2013)



# Согласование переустройства и (или) перепланировки

это проще, чем вы думаете

#### Служба «одного окна» Мосжилинспекции

В службе «одного окна» Мосжилинспекции, а именно, в Инспекциях по надзору за переустройством помещений в жилых домах по административным округам (далее ИНПП по АО) можно получить **бесплатные консультации** о требованиях по согласованию переустройства и (или) перепланировки помещений.

Дважды в неделю прием жителей осуществляют начальники ИНПП по АО.

С телефонами, адресами и режимом работы службы «одного окна» можно ознакомиться на официальном сайте Мосжилинспекции **www.mgi.mos.ru**.

## «Амнистия» по ранее выполненным переустройствам и (или) перепланировкам

В отношении лиц, обратившихся с заявлениями в службу «одного окна» по ранее выполненным самовольным переустройствам и (или) перепланировкам, административные санкции не применяются.

#### Каталоги типовых проектов

Разработаны каталоги типовых проектов переустройства и (или) перепланировки не требующих разработки индивидуального проекта и его согласования. Ознакомиться с каталогами типовых проектов можно на официальном сайте Мосжилинспекции — www.mgi.mos.ru или в службе «одного окна» ИНПП по АО.

## **Предоставление государственной услуги** в электронном виде

На Портале государственных и муниципальных услуг (функций) города Москвы — www.pgu.mos.ru — предоставляется электронная услуга по согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в многоквартирных домах и оформлению приемочной комиссией акта о завершенном переустройстве и (или) перепланировке помещений в многоквартирных домах.



## Можно

### Не требует согласования

Некоторые виды работ не требуют согласования в Мосжилинспекции, например: косметический ремонт и т.п.



Замена окон без изменения оконного проема и исходного цвета внешней стороны

Все остальные работы, в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества требуют оформления акта о завершенном переустройстве и (или) перепланировке, а также согласования проекта (если требуется).

Вы можете получить **бесплатную консультацию** о порядке предоставления государственной услуги, в службе «одного окна» ИНПП по АО.

## Можно

Работы по переустройству и (или) перепланировке помещений проведение которых НЕ затрагивает безопасность жизни, здоровья и имущества граждан, а также НЕ отражается на конструктивных особенностях дома выполняются без проекта.

На основании заявления владельца помещения в течение 10 дней оформляется акт о завершенном переустройстве и (или) перепланировке помещения.

Например: объединение ванной с уборной без увеличения площади.



Монтаж и/или демонтажненесущих перегородок.



Заделка или устройство дверных проемов

в ненесущих стенах.

## Можно

## Требует согласования проекта

Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, производство которых затрагивает безопасность жизни и здоровья граждан, а также конструктивную прочность дома — осуществляются на основе проекта переустройства и (или) перепланировки.

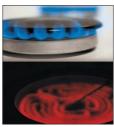
С полным перечнем работ можно ознакомиться в постановлении Правительства Москвы от 25.10.2011 №508-ПП.



Замена, перенос и (или) установка оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и (или) с заменой существующих или прокладкой подводящих сетей (для нежилых помещений).



Установка новых и перестановка существующих газовых приборов с прокладкойдополнительных подводящих сетей.



Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов.



Устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках.



Устройство (перенос) уборных и ванных комнат.



Устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями.



Устройство проемов в перекрытиях (при объединении по вертикали) сустройством внутренних лестниц.



Разборка ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку.

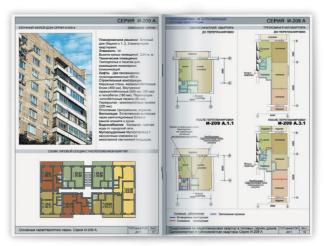


Устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия.

## Можно

Вы можете воспользоваться уже готовыми проектами переустройства и (или) перепланировки, содержащимися в каталогах типовых проектов перепланировки помещений.

Ознакомиться с ними можно на сайте Мосжилинспекции **www.mgi.mos.ru** или в ИНПП по AO.





## Запрещено

- Не допускается ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан;
- Переустройство помещений или смежных с ними помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;
- Ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах;
- Объединение газифицированного помещения с жилой комнатой;
- Перевод технических подполий в подвалы.



Нарушение требований строительных, санитарногигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных ломов.



Увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.



Нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойтиих разрушение.



Устройство проемов между жилыми комнатами и газифицированными кухнями без плотно закрывающейся двери.

С полным списком недопустимых работ можно ознакомиться в службе «одного окна» ИНПП по АО или в постановлении Правительства Москвы от 25.10.2011 №508-ПП.



Устройство полов с подогревом от общедомовых систем



Мероприятия (работы) по переустройству и (или) перепланировке в домах, признанных в установленном порядке аварийными.



Проведение работ, затрагивающих внешний облик многоквартирных домов и жилых домов.



Перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе, на лоджии, балконы и веранды.

## Порядок действий

При согласовании переустройства и (или) перепланировки



Получить бесплатную консультацию специалистов Мосжилинспекции в службе «одного окна» Инспекции по надзору за переустройством помещений в жилых домах в своем административном округе.

Адреса и телефоны размещены на официальном сайте Мосжилинспекции — www.mgi.mos.ru

#### 1. Заказать проект переустройства и (или) перепланировки (если требуется)

В случае согласования переустройства и (или) перепланировки помещений по типовому проекту заявителю достаточно указать в заявлении ссылку на данный типовой проект.

## 2. Оформить заявление о согласовании переустройства и (или) перепланировки

Заявление оформляется на бумажном носителе или в электронном виде. С формой заявления можно ознакомиться в службе «одного окна» ИНПП по АО или на Портале государственных и муниципальных услуг (функций) города Москвы — www.pgu.mos.ru

#### 3. Сдать пакет документов

В районный МФЦ\*; при отсутствии МФЦ в вашем районе— в службу «одного окна» ИНПП по АО

- заявление;
- проект переустройства и (или) перепланировки помещения (если требуется);
- согласие собственников или согласие всех членов семьи нанимателя;
- копию паспорта:
- если требуются другие документы, перечень которых вам могут подсказать при консультации в службе «одного окна».
- \* Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Многофункциональный центр предоставления государственных услуг города Москвы». Адреса и телефоны размещены на сайтах www.kqu.mos.ru и www.pqu.mos.ru



Для принятия решения по вашему заявлению о переустройстве и (или) перепланировке Мосжилинспекция делает запросы в БТИ (технический паспорт), Росреестр (правоустанавливающие документы). В случае получения Мосжилинспекцией ответа об отсутствии в БТИ и (или) в Росреестре запрашиваемой информации, заявитель должен предоставить эти документы самостоятельно.

#### Обратите внимание:

- Для объектов культурного наследия вместо проекта переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном доме и жилом доме представляется проект приспособления для современного использования;
- При использовании части общего имущества представляется решение собственников помещений, принятое на общем собрании;
- Для нежилого помещения представляется заключение Управления Роспотребнадзора.



На Портале государственных и муниципальных услуг (функций) города Москвы имеется возможность оформить и подать заявление в электронном виде с приложением к нему электронных образов документов.



www.pgu.mos.ru — Портал государственных и муниципальных услуг (функций) города Москвы

## Для новостроек

Возможность согласования переустройства и (или) перепланировки



Для владельцев помещений в новостройках, не имеющих свидетельства о регистрации права (свидетельства о собственности), имеется возможность согласования переустройства и (или) перепланировки.

#### Необходимые документы

если объект построен по договору участия в долевом строительстве:

- копия договора на участие в долевом строительстве;
- копия договора об уступке прав (если была уступка прав);
- копия акта приема-передачи недвижимости;
- справка от застройщика о том, что участником долевого строительства полностью выполнены обязательства по договору;
- копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

если объект построен за счет городского бюджета:

- копия распорядительного документа Правительства Москвы о строительстве объекта;
- копия акта приемки строительно-монтажных работ объекта;
- справка о присвоении адреса;
- документы, подтверждающие предоставление помещения заявителю.



# Завершение переустройства и (или) перепланировки

При обращении в Мосжилинспекцию за оформлением акта о завершенном переустройстве и (или) перепланировке необходимо представить:

- 1. Заявление об оформлении акта о завершенном переустройстве и (или) перепланировке помещения с указанием реквизитов действующего решения (распоряжения) о согласовании переустройства и (или) перепланировки;
- 2. Копию договора с проектной организацией, осуществляющей авторский надзор за производством работ;
- 3. Копию договора подряда на производство работ;
- 4. Журнал производства работ;
- 5. Акты освидетельствования скрытых работ.

Оформление акта на ранее выполненные без разрешения работы (если такое разрешение требуется) допускается при представлении технического заключения о допустимости и безопасности произведенных работ, оформленного проектной организацией — автором проекта дома. В этом случае не требуется представлять документы перечисленные в пунктах 2,3,4.

# Срок

### Предоставления государственной услуги

Принятие решения о согласовании либо об отказе в согласовании:



- в случае если переустройство и (или) перепланировка осуществляется в соответствии с типовым проектом
- в случае если помещение является объектом культурного наследия или выявленным объектом культурного наследия



во всех остальных случаях

Оформление акта о завершенном переустройстве и (или)перепланировке

## **Ответственность**

#### владельцев помещений

Лицо несет предусмотренную законодательством ответственность за самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения.

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 указанный срок, суд **по исковому заявлению Мосжилинспекции** может принять решение:

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



#### Нарушение правил пользования жилыми помещениями

- 1. Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа
- 2. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа

Кодекс РФ об административных правонарушениях — Глава 7, Статья 7.21

#### Нарушение правил пользования нежилыми помещениями

Проведение работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения в многоквартирном доме, без согласования уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы или с нарушением условий такого согласования — влечет наложение административного штрафа.

(по состоянию на 01.01.2014 года штраф на юридических лиц — от трехсот тысяч до трехсот пятидесяти тысяч рублей).

КОАП г. Москвы — Статья 9.12



Мосжилинспекция и Управление Федеральной службы судебных приставов по Москве подписали соглашение о взаимодействии. Согласно этому соглашению, к лицам, не исполнившим решение суда по устранению последствий самовольного переустройства и (или) перепланировки, применяются меры по ограничению их выезда за границу.

Если вы считаете, что работы по переустройству и (или) перепланировке, произведенные кем-либо в многоквартирном доме, могут привести к ухудшению условий эксплуатации дома и проживания граждан, вы можете подать заявление в Мосжилинспекцию, по которому будут приняты меры в рамках полномочий Мосжилинспекции.

Мосжилинспекция подает исковые заявления в суд с требованием предоставления доступа на предмет проверки нарушений требований содержания и использования помещения.

## Инспекции по надзору за переустройством помещений в жилых домах по административным округам

Округ	Адрес	Телефон
Центральный	127051, Москва, Малая Сухаревская пл., д. 2, стр. 2	(495) 737-41-02
Северный	125252, Москва, Ходынский б-р., д.11	(495) 940-54-34
Северо-Восточный	127562, Москва, Алтуфьевское ш., д. 24	(499) 903-01-85
Восточный	107076, Москва, Колодезный пер., д. 14	(499) 268-42-15
Юго-Восточный	109377, Москва, 1-я Новокузьминская ул., д. 10.	(499) 784-95-44
Южный	115470, Москва, Кленовый б-р, д. 26	(499) 614-53-46
Юго-Западный	117452, Москва, Симферопольский б-р, д. 24,корп. 7	(495) 310-61-09
Западный	121351, Москва, ул. Полоцкая, д. 25, корп. 1	(495) 416-60-15
Северо-Западный	123298, Москва, ул. Маршала Малиновского, д. 8	(499) 192-89-16
Зеленоградский	124527, г.Зеленоград, корп. 841, н.п. 14	(499) 732-91-42
Троицкий и Новомосковский	117042, Москва, Южнобутовская ул., д.52	(495)715-43-18
режим работы	понедельник — четверг пятница суббота обеденный перерыв	с 8:00 до 19:00 с 8:00 до 18:00 с 10:00 до 15:00 с 12:00 до 12:45

# Государственная жилищная инспекция города Москвы (Мосжилинспекция)

129090, Москва, проспект Мира, д. 19 Телефон: (499) 763-18-56, Факс: (495) 688-93-81 e-mail: mgi@mos.ru

более подробную информацию Вы можете получить на сайте Мосжилинспекции www.mgi.mos.ru