



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМПЛЕКС
ГОРОДСКОГО
ХОЗЯЙСТВА МОСКВЫ

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

государственная услуга по согласованию переустройства и (или) перепланировки
оказывается бесплатно

...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...

*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, представлявшего в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Жилищного Кодекса...

*Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ
(ред. от 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 завершеном 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



Остекление балконов, лоджий.

Все остальные работы, в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества требуют оформления акта о завершеном 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

Требует уведомления

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 завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещения.

Например: объединение ванной с уборной без увеличения площади.



Монтаж и/или демонтаж несущих перегородок.



Заделка или устройство дверных проемов в несущих 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 прокладкой дополнительных подводящих сетей.



Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов.



Устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках.



Устройство (перенос) уборных и ваннных комнат.



Устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями.



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



Разборка ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку.



Устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия.

Можно

Требует согласования проекта и решения собственников

Работы, связанные с передачей в пользование части общего имущества, согласовываются Мосжилинспекцией с учетом решения, принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, о передаче в пользование части общего имущества иным лицам. Такое решение принимается большинством голосов (не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников) и оформляется протоколом. При нарушении порядка проведения общего собрания, принятые решения признаются недействительными.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме, пропорционально его доле права в общей собственности (размеру занимаемой площади).

- При устройстве входных групп с обустройством крылец (лестниц) предусматривать размещение элементов, обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения;
- Устройство дымоходов;
- Создание входов, изменение входов и тамбуров с устройством крылец (лестниц в цокольные и подвальные помещения), не предусматривающие присоединение (занятие) дополнительного земельного участка;
- При устройстве лоджий (балконов) на первых этажах;
В проектных решениях (проектах) предусматривать единое архитектурное и стилистическое решение с существующими у дома лоджиями (балконами) в случае их наличия.
- Создание витрин в пределах (с выносом не более одного метра) габаритов существующих элементов здания без опирания на землю, не предусматривающее организацию помещений.



Входная группа в подвальные (цокольные или первые этажи зданий) в пределах земельного участка относящегося к общему имуществу.



Устройство на фасаде многоквартирного дома вентиляционных коробов.

Можно

Для объектов культурного наследия

Для объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия вместо проекта переустройства и (или) перепланировки разрабатывается проект приспособления для современного использования.

Допускается установка кондиционеров на объектах культурного наследия или выявленных объектах культурного наследия при условии их размещения на дворовых фасадах, а также в случаях, когда их установка предусмотрена проектом работ по сохранению объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия.

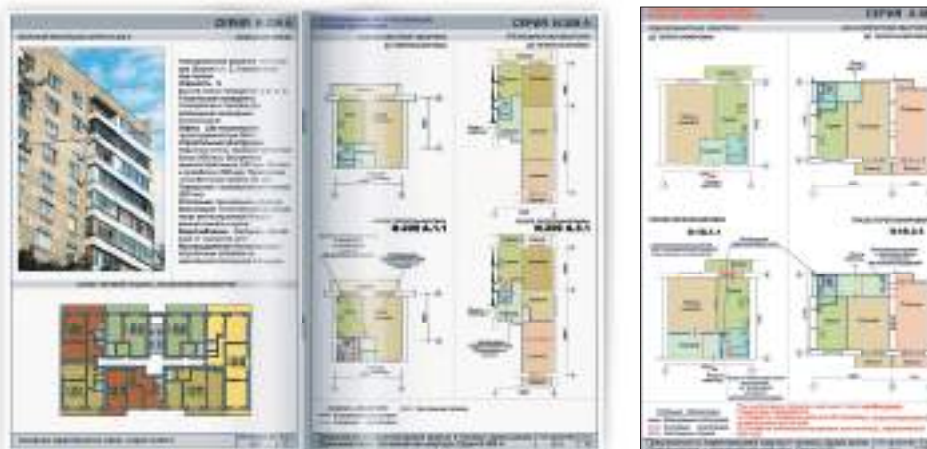


Можно

Каталоги типовых проектов

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 АО.



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, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.



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 произойти их 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 горячего водоснабжения и (или) отопления.



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



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



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

Порядок действий

При согласовании переустройства и (или) перепланировки

Рекомендуем!

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.kgu.mos.ru и www.pgu.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.

электронные услуги

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 завершеном переустройстве и (или) перепланировке необходимо представить:

1. Заявление об оформлении акта о завершеном 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

35 дней

во всех остальных случаях

20 дней

Оформление акта о завершеном переустройстве и (или) перепланировке

10 дней

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 иски 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	с 8:00 до 19:00
пятница	с 8:00 до 18:00
суббота	с 10:00 до 15:00
обеденный перерыв	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