Российская Федерация
Архангельская область

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СЕВЕРОДВИНСК»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11.12.2018 № 491-па
г. Северодвинск Архангельской области

Об организации согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений на территории муниципального образования «Северодвинск»

Руководствуясь пунктом 7 части 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений на территории муниципального образования «Северодвинск».

2. Отменить:

2.1. Постановление Мэра Северодвинска от 20.06.2005 № 70 «Об организации согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в Северодвинске».

2.2. Постановление Мэра Северодвинска от 29.09.2005 № 111 «О внесении изменений и дополнений в постановление Мэра Северодвинска от 20.06.2005 № 70».

2.3. Постановление Администрации Северодвинска от 31.12.2009 № 85-па «О внесении изменений и дополнений в Порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, утвержденный постановлением Мэра Северодвинска от 20.06.2005 № 70 (в редакции от 29.09.2005)».

2.4. Постановление Администрации Северодвинска от 20.06.2012 № 241-па «О внесении изменений в постановление Мэра Северодвинска от 20.06.2005 № 70 (в редакции от 31.12.2009)».

3. Отделу по связям со средствами массовой информации Администрации Северодвинска опубликовать (обнародовать) настоящее

постановление в периодическом печатном издании и разместить на официальном интернет-сайте Администрации Северодвинска.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы Администрации Северодвинска по городскому хозяйству.

Глава Северодвинска И.В. Скубенко

УТВЕРЖДЕН
постановлением Администрации
Северодвинска
от 12.12.2018 № 491-па

Порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений на территории муниципального образования «Северодвинск»

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений разработан на основании главы 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170), с учетом постановления Администрации Северодвинска от 10.04.2013 № 129-па «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилых помещений» и регламентирует процедуры приёма и рассмотрения документов; принятия решений о согласовании либо об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений; выдачи заявителям решений о согласовании либо об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений; завершения переустройства и (или) перепланировки жилых помещений; передачи акта приёмочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в орган регистрации прав; принятие мер в отношении граждан, допустивших самовольное переустройство и (или) перепланировку.

1.2. В соответствии с частью 1 статьи 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Согласно абзацу 2 пункта 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, переоборудование жилых помещений может включать 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, 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.

1.3. В соответствии с частью 2 статьи 25 ЖК РФ перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Согласно абзацу 3 пункта 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

1.4. Требования к подготовке и оформлению проекта переустройства и (или) перепланировки определены в приложении № 1 к настоящему Порядку.

1.5. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений, затрагивающие газовое оборудование, выполняются специализированной организацией, осуществляющей деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

1.6. Основанием для проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения является решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки этого жилого помещения, принятое лицом, указанным в пункте 1.9 настоящего Порядка.

1.7. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения действительно в течение одного года с даты его подписания.

Срок действия решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подлежит продлению по письменному заявлению заявителя, оформленному в произвольной форме, без предоставления дополнительных документов на срок не более шести месяцев, но не более одного раза.

Заявление должно быть подано до окончания срока действия решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения путем обращения заявителя в Комитет жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и связи Администрации Северодвинска (далее – Комитет ЖКХ, ТиС).

1.8. Режим выполнения ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения устанавливается с учетом требований статьи 2.4 Закона Архангельской области от 03.06.2003 № 172-22-ОЗ «Об административных правонарушениях».

1.9. Решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилых помещений принимает Администрация Северодвинска.

От имени Администрации Северодвинска указанные решения принимает заместитель Главы Администрации Северодвинска по городскому хозяйству. Организация исполнения других функций Администрации Северодвинска как органа, осуществляющего согласование, возлагается на Комитет ЖКХ, ТиС.

1.10. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения завершается подписанием акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, который подписывается приёмочной комиссией, созданной при Администрации Северодвинска. Положение о приёмочной комиссии, состав комиссии, форма акта приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения и форма протокола приемочной комиссии об отказе в подписании акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения утверждены распоряжением Мэра Северодвинска от 09.08.2005 № 350р «О создании приёмочной комиссии при Администрации Северодвинска».

1.11. В соответствии с частью 2 статьи 28 ЖК РФ акт приёмочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения направляется в орган регистрации прав.

1.12. Граждане, допустившие самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения:

1) в соответствии со статьей 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее по тексту – КоАП РФ) несут административную ответственность;

2) обязаны исполнить требования Комитета ЖКХ, ТиС, предусмотренные пунктами 4.4, 4.6–4.9 настоящего Порядка.

2. Представление и рассмотрение документации о переустройстве и (или) перепланировке жилых помещений

2.1. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (далее по тексту – заявитель) обязан представить следующие документы:

1) документ, удостоверяющий личность, документы, подтверждающие полномочия лица, обратившегося с заявлением от имени заявителя и в интересах заявителя (оригинал или копия);

2) заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения (оригинал по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005 года № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки (оригинал или копия);

4) документ, подтверждающий согласие наймодателя (в случае, если заявителем выступает наниматель жилого помещения) (оригинал или копия);

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма) (личное присутствие членов семьи нанимателя при подаче документов или засвидетельствованное в нотариальном порядке согласие на переустройство и (или) перепланировку (оригинал или заверенная копия));

6) документы, подтверждающие согласие всех собственников (в случае долевой собственности) жилого помещения, а также собственников комнат в коммунальной квартире (в случае, если в результате переустройства и (или) перепланировки происходит изменение границ и размера общего имущества в коммунальной квартире), при этом необходимо личное присутствие всех собственников (в случае долевой собственности), а также собственников комнат в коммунальной квартире при подаче документов или засвидетельствованное в нотариальном порядке согласие на переустройство и (или) перепланировку (оригинал или заверенная копия);

7) согласие собственников помещений в многоквартирном доме, оформленное протоколом (в случаях уменьшения размера общего имущества в многоквартирном доме) (оригинал или копия);

8) документы, удостоверяющие (устанавливающие) право на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение, если такое право не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (оригинал или нотариально заверенная копия).

2.2. Заявитель вправе представить самостоятельно:

1) свидетельство о государственной регистрации права или выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (оригинал или нотариально заверенную копию);

2) справку о составе семьи (в случае если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору найма жилого помещения) (оригинал или заверенная копия);

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

4) выкопировку из технического паспорта переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения (оригинал или заверенная копия);

5) страховое свидетельство со страховым номером индивидуального лицевого счета (оригинал или заверенная копия).

2.3. Заявитель может представить документы, указанные в пунктах 2.1, 2.2 настоящего Порядка, следующими способами:

1) по почте;

2) посредством личного обращения;

3) в электронной форме;

4) посредством обращения в многофункциональный центр.

Почтовый адрес для направления документов: Комитет ЖКХ, ТиС, ул. Индустриальная, д. 57а, г. Северодвинск, Архангельская обл., 164501.
Сотрудники отдела по организации работы с собственниками жилья Комитета ЖКХ, ТиС осуществляют прием заявителей для личного представления (получения) документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги, по адресу: Комитет ЖКХ, ТиС, ул. Индустриальная, д. 57а, г. Северодвинск, Архангельская область, 164501 в соответствии со следующим графиком:

прием заявлений, документов:

вторник, четверг с 14 до 16 часов,

выдача документов:

вторник, четверг с 9 до 11 часов.

О получении документов на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения Комитетом ЖКХ, ТиС, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

2.4. При первичном рассмотрении представленных документов в случае наличия оснований для отказа в приёме документов специалист отдела по организации работы с собственниками жилья Комитета ЖКХ, ТиС (далее по тексту – специалист) в течение 5 рабочих дней со дня регистрации запроса направляет заявителю письменное уведомление об отказе в приёме документов с указанием причин отказа и возвратом заявителю документов.

Заявитель получает отказ в приеме документов по следующим основаниям:

1) лицо, подающее документы, не относится к числу заявителей;

2) заявитель представил документы, оформление которых не соответствует требованиям, установленным настоящим Порядком;

3) заявитель представил документы с неоговоренными исправлениями, серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно толковать содержание, с подчистками либо приписками, зачеркнутыми словами, записями, выполненными карандашом;

4) непредставление определенных пунктом 2.1 настоящего Порядка документов.

2.5. По результатам рассмотрения документов, указанных в пунктах 2.1 и 2.2 настоящего Порядка, Администрация Северодвинска принимает одно из следующих решений:

- о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;

- об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

2.6. Основанием для отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения является:

1) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения требованиям Технического регламента о безопасности зданий и сооружений от 30.12.2009 № 384-ФЗ, СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», СП 112.13330.2011 «СНиП 21-01-97* Пожарная безопасность зданий и сооружений», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» и другим нормативным документам;

2) непредставления определенных пунктом 2.2 настоящего Порядка документов, в случае если из органа государственной власти на межведомственный запрос поступил ответ об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, и если после уведомления об этом заявителя им в течение 15 рабочих дней со дня направления уведомления не представлены документы и (или) информация, необходимые для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;

3) обращение в ненадлежащий орган.

2.7. Срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения не должен превышать 19 рабочих дней со дня регистрации заявления и прилагаемых к нему документов.

При непредставлении заявителем документов, предусмотренных пунктом 2.2 настоящего Порядка, срок принятия решения увеличивается на срок запроса Комитетом ЖКХ, ТиС указанных документов, но не более чем до 45 дней со дня представления документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя.

В случае предоставления документов, указанных в пунктах 2.1 и 2.2 настоящего Порядка, через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий согласование.

2.8. Принятое решение о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдаётся

заявителю (его представителю) лично либо направляется по почте заказным письмом по адресу, указанному в заявлении, по электронной почте в течение трёх рабочих дней после подписания.

2.9. Представленные документы о переустройстве и (или) перепланировке жилых помещений и принятые по ним решения являются документами длительного хранения и подлежат учёту и хранению в порядке, установленном инструкцией по делопроизводству в Администрации Северодвинска, утверждённой распоряжением заместителя Главы Администрации Северодвинска по внутренней политике – руководителя аппарата от 02.08.2018 № 123-рпз.

3. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

3.1. Для завершения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения заявитель по окончании выполнения работ обращается в отдел по организации работы с собственниками жилья Комитета ЖКХ, ТиС с заявлением об обследовании жилого помещения и оформлении акта приёмочной комиссии в соответствии с частью 1 статьи 28 ЖК РФ и Положением о приёмочной комиссии при Администрации Северодвинска, утверждённым распоряжением Мэра Северодвинска от 09.08.2005 № 350р.

3.2. Акт приёмочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки передаётся в орган регистрации прав, выдаётся заявителю (его представителю) под роспись либо направляется по почте письмом по адресу, указанному в заявлении.

3.3. В случае несоответствия результатов выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого (нежилого) помещения требованиям проектной документации и действующим техническим нормам и правилам оформляется протокол об отказе в подписании акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, который выдаётся заявителю (его представителю) под роспись либо направляется по почте письмом по адресу, указанному в заявлении, с уведомлением о необходимости устранения выявленных комиссией нарушений в установленный срок.

Если требование исполняется, то оформляется акт приёмочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если нет, то вступают в силу последствия, предусмотренные статьёй 29 ЖК РФ.

4. Самовольное переустройство и (или) самовольная перепланировка жилого помещения

4.1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведённые при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта

переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 ЖК РФ.

4.2. Факт самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения считается установленным в следующих случаях:

1) поступления в Администрацию Северодвинска материалов административного производства о привлечении к административной ответственности лиц, совершивших самовольную перепланировку и (или) переустройство, актов, протоколов государственных органов, органов местного самоуправления;

2) поступления в Администрацию Северодвинска информации от управляющей организации в письменном виде с приложением акта осмотра, содержащего сведения о собственнике (нанимателе) жилого помещения, подробном описании выявленных нарушений;

3) проверки жилого помещения по заявлению, поступившему в Комитет ЖКХ, ТиС от собственника (нанимателя), самовольно выполнившего переустройство и (или) перепланировку жилого помещения.

4.3. Информация о самовольном выполнении переустройства и перепланировки жилого помещения направляется Комитетом ЖКХ, ТиС:

1) в отношении собственника жилого помещения – в государственную жилищную инспекцию Архангельской области, наделенную полномочиями по привлечению к административной ответственности по статье 7.21 КоАП РФ;

2) в отношении нанимателя жилого помещения, находящегося в собственности муниципального образования «Северодвинск», – в Отдел муниципального жилищного контроля Администрации Северодвинска, наделенный полномочиями по привлечению к административной ответственности по статье 7.21 КоАП РФ.

4.4. Комитет ЖКХ, ТиС в адрес нарушителя направляет письменные требования (далее – Предупреждение) с указанием конкретного перечня недостатков, разумных сроков и способов для их устранения:

1) обращение в Комитет ЖКХ, ТиС с заявлением о сохранении жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии;

2) приведение жилого помещения в прежнее состояние (срок устанавливается в каждом случае индивидуально в зависимости от объемов производства ремонтно-строительных работ);

3) легализация в судебном порядке самовольно выполненного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

4.5. Предупреждение вручается собственнику (нанимателю) жилого помещения под роспись либо направляется заказным письмом с уведомлением.

4.6. О принятых намерениях по исполнению требований, указанных в Предупреждении, собственник (наниматель) письменно сообщает в Комитет ЖКХ, ТиС в течение месяца со дня получения Предупреждения, с указанием выбранного способа устранения нарушений.

4.7. Комитет ЖКХ, ТиС принимает и рассматривает заявления от собственника (нанимателя) жилого помещения о сохранении жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии с представлением документов, определенных пунктами 2.1, 2.2 настоящего Порядка.

Согласно пункту 4 статьи 29 ЖК РФ условием сохранения жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии является отсутствие нарушений прав и интересов граждан, отсутствие угрозы их жизни или здоровью. В связи с этим Комитет ЖКХ, ТиС вправе дополнительно запросить у заявителя экспертное заключение о том, что произведенные переустройство и перепланировка отвечают установленным строительным, техническим, санитарным и иным правилам и нормам, не нарушают права других граждан, не влекут никаких негативных последствий.

По результатам рассмотрения документов специалист готовит уведомление о возможности сохранения жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии или об отказе в сохранении жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии по основаниям, предусмотренным пунктами 2.5, 2.6 настоящего Порядка.

Принятое решение выдаётся собственнику (нанимателю) лично либо направляется по почте заказным письмом по адресу, указанному в заявлении, по электронной почте в течение трёх рабочих дней после подписания.

Окончательное решение о сохранении жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии либо об отказе в сохранении жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии принимается по результатам осмотра данного жилого помещения приёмочной комиссией при Администрации Северодвинска на предмет соответствия выполненных работ представленному проекту и действующим нормам и правилам.

Акт приёмочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения передаётся в орган регистрации прав либо выдаётся заявителю (под роспись) по его требованию.

В случае несоответствия результатов выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения требованиям проектной документации и действующим техническим нормам и правилам комиссией оформляется протокол об отказе в подписании акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, который выдаётся заявителю в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Порядка.

4.8. По окончании работ по приведению помещения в прежнее состояние собственник (наниматель) жилого помещения письменно уведомляет Комитет ЖКХ, ТиС об окончании работ.

В течение месяца после получения уведомления об окончании работ представитель Комитета ЖКХ, ТиС совместно с представителем управляющей организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом, осматривает произведенные работы с

составлением акта осмотра жилого помещения. С момента оформления акта предупреждение считается исполненным.

4.9. При легализации самовольно выполненного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в судебном порядке собственник (наниматель) представляет в Комитет ЖКХ, ТиС копию судебного решения с отметкой о вступлении в законную силу. Предупреждение считается исполненным.

4.10. В исключительных случаях, когда допущенные собственником (нанимателем) нарушения носят существенный и неустранимый характер, в соответствии требованиями статьи 29 ЖК РФ, статьи 293 Гражданского кодекса Российской Федерации Администрация Северодвинска вправе обратиться в суд с требованием:

- о продаже жилого помещения с публичных торгов 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;

- 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.

На основании судебного решения, вступившего в законную силу, Администрация Северодвинска проводит публичные торги в соответствии с пунктом 5 статьи 29 ЖК РФ или расторгает с нанимателем жилого помещения договор социального найма.

Комитет ЖКХ, ТиС выдает предупреждение новому собственнику жилого помещения после проведения торгов или собственнику такого жилого помещения, являвшемуся наймодателем по расторгнутому договору социального найма, о приведении его в прежнее состояние в разумный срок (срок устанавливается в каждом случае индивидуально, в зависимости от объемов производства ремонтно-строительных работ).

Если в установленный срок жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние, Комитет ЖКХ, ТиС направляет документы о продаже такого помещения с публичных торгов.

Приложение № 1
к Порядку согласования
переустройства и (или)
перепланировки жилых
помещений, утвержденному
постановлением Администрации
Северодвинска
от 12.12.2018 № 491-па

Требования
к подготовке и оформлению проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

1. Подготовка проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (далее – проект) выполняется индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами (далее – проектные организации) в соответствии с требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, свода правил, ведомственных строительных норм, санитарных правил и норм.

2. Проект состоит из текстовой и графической частей.

Текстовая часть содержит сведения в отношении переустраиваемого и перепланируемого жилого помещения, описание принятых технических и иных решений, пояснения, ссылки на нормативные и (или) технические документы, используемые при подготовке проекта и результаты расчетов, обосновывающие принятые решения.

Графическая часть отображает принятые технические и иные решения и выполняется в виде чертежей, схем, планов и других документов в графической форме.

3. Проект в текстовом и графическом выражении должен содержать:

3.1. Планировочные, архитектурные, конструктивные решения.

3.2. Решения по устройству инженерного оборудования и заключение о функционировании внутренних инженерных сетей.

3.3. Обязательства проектной организации о соответствии проектных решений заданию на проектирование, выданным техническим условиям, требованиям технических регламентов, государственных стандартов, сводов правил, ведомственных строительных норм, санитарных норм и правил.

4. Согласование проекта в Северодвинском филиале ОАО «Архангельскоблгаз» в случаях:

– замены газовой плиты (при изменении количества конфорок);

– перестановки на друге место газовой плиты;

– перепланировки помещений, где находятся внутренние газопроводы и газовое оборудование (кухни, коридоры и т.п.).

5. Интервал времени между датой разработки проекта и началом ремонтно-строительных работ по переустройству и перепланировке жилого

помещения не должен превышать двух лет. Устаревшие проекты должны перерабатываться проектными организациями по заданиям заказчиков с целью доведения их технического уровня до современных требований.

6. Состав проекта определяется в зависимости от задания на проектирование и технических условий на переустройство по согласованию между проектной организацией и заказчиком такой документации:

6.1. Титульный лист.

6.2. Пояснительная записка с приложениями:

– техническое задание на проектирование;

– исходные данные (технический паспорт или выкопировку из технического паспорта переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения, технические условия на переустройство при подключении к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – инженерные сети) общего пользования).

– заключение управляющей организации на переустройство;

– заключение о техническом состоянии строительных конструкций зданий, задействованных перепланировкой, минимальный срок эффективной эксплуатации которых достиг и приблизился к показателям, указанным в приложении 3 ВСН 58-88 (р), с рекомендациями по дальнейшей безопасной эксплуатации обследованных конструкций и для обеспечения гарантии отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан при перепланировке жилого помещения.

6.3. Раздел архитектурно-строительные решения – АС (общие данные; план жилого помещения до перепланировки; план демонтажа (монтажа) конструкций; план жилого помещения после перепланировки; характеристику и обоснование конструкций полов, перегородок, а также отделки помещений; обоснование проектных решений и мероприятий, обеспечивающих соблюдение санитарно-гигиенических условий, пожарной безопасности).

6.4. Раздел водоснабжение и канализация – ВК (общие данные, план жилого помещения с инженерными сетями, аксонометрические схемы инженерных сетей).

6.5. Раздел отопление и вентиляция – ОВ (общие данные, план жилого помещения с инженерными сетями, аксонометрические схемы инженерных сетей).

6.6. Раздел система электроснабжения – ЭС, ЭО (общие данные, план сети электроснабжения, план сети электроосвещения, расчетная схема групповых сетей, расчет схема питающей сети).