

**Порядок действий собственников помещений
в многоквартирных домах при проведении перепланировки и (или)
переустройства помещения в соответствии с действующим
законодательством**

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – Кодекс):

- переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме;

- перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения согласно статье 14 Кодекса.

Функции по обеспечению подготовки документов, подтверждающих принятие решений о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки и (или) переустройства, возложены на комитет территориального развития и строительства администрации городского округа «Город Калининград» (далее - Комитет) с 18.04.2012.

Оформление и выдача решения о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки и (или) переустройства помещения в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с требованиями статей 26, 27 Кодекса, Административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги по оформлению и выдаче решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, утвержденным постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 12.01.2016 № 11 (в действующей редакции). Данный регламент размещен на сайте www.klgd.ru в подразделе «Муниципальные услуги» раздела «Услуги» (номер услуги – 164-25/у).

Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственники помещения или уполномоченные ими лица обращаются в администрацию городского округа с заявлением, оформленным по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266, и документами, предусмотренными статьей 26 Кодекса.

Заявление о предоставлении муниципальной услуги с комплектом документов заявитель представляет:

- при личном обращении в центры предоставления государственных и муниципальных услуг г. Калининград;
- по почте в адрес Комитета;

- в электронной форме посредством заполнения интерактивной формы на региональном сегменте Единого портала государственных и муниципальных услуг.

Обращение за получением муниципальной услуги может осуществляться с использованием электронных документов, подписанных электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» и требованиями Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ.

Основными причинами отказов в согласовании являются несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства, а именно:

1) не допускается:

- в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы;
- размещение над комнатами кухни;
- устраивать вход в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых комнат, за исключением входа из спальни в совмещенный санузел при условии наличия в квартире второго помещения, оборудованного унитазом, с входом в него из коридора или холла;
- размещение уборной (туалета), ванной комнаты (душевой), совмещенного санузла над жилыми комнатами и кухнями (кухнями-нишами и кухнями-столовыми). Размещение уборной (туалета) и ванной комнаты (душевой) и совмещенного санузла в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в двух уровнях (размещение туалета, ванной комнаты (душевой) и совмещенного санузла допускается над вспомогательными помещениями, кроме кухни-ниши и кухонной зоны кухни-столовой);
- размещение кухни (кухни-ниши и кухонной зоны кухни-столовой) над жилыми комнатами;
- размещение газифицированных кухонь непосредственно над и под жилыми комнатами и др.

2) запрещается переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения;

Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 25.12.2019 № 1224 утверждена Схема теплоснабжения городского округа «Город Калининград» на период до 2035 года (далее – Схема). В случае, если жилое помещение в многоквартирном доме было переведено на индивидуальный квартирный источник тепловой энергии в соответствии с требованиями действующего законодательства, комитетом принимаются решения о согласовании переустройства (переход на отопление жилых помещений с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии) согласно п. 1.5.3 Схемы.

Срок и режим производства ремонтно-строительных работ определяются в соответствии с заявлением о согласовании перепланировки и переустройства помещения в многоквартирном доме с учетом требований статьи 16 Кодекса Калининградской области об административных правонарушениях» от 12.05.2008 № 244, в соответствии с которым ночным временем (вечерним и ночным периодом тишины) для производства ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, влекущих нарушение покоя граждан и тишины, осуществляемых в жилых зданиях и помещениях, признается время с 19.00 часов до 8.00 часов следующего дня по местному времени.

Решения о согласовании или об отказе в согласовании принимается по результатам рассмотрения заявления и иных представленных документов не позднее чем через сорок пять дней со дня представления документов, обязанность по представлению которых в соответствии с Кодексом возложена на заявителя.

Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения подтверждается актом приемочной комиссии, составленным по результатам работы приемочной комиссии после окончания срока производства ремонтно-строительных работ, указанного в решении о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения.

Статьей 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность за нарушение правил пользования помещениями, в том числе за самовольные переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме.

Работы по перепланировке и (или) переустройству помещения в многоквартирном доме выполненные без соответствующего согласования или с отступлениями от проекта переустройства и (или) перепланировки помещения признаются самовольными.

В соответствии со частью 2 статьи 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях самовольные переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.