

**Администрация сельского поселения «Посёлок Ферзиково»**

**Ферзиковского района Калужской области**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

 от « 28» февраля 2025года № 11-П

**п. Ферзиково**

**О внесений изменений в состав межведомственной комиссии сельского поселения «Посёлок Ферзиково» по вопросам признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, оформления разрешений по переустройству и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых**

**зданиях.**

 В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (в редакции Постановления Правительства РФ от 02.08.2007 № 494), п.1 п.п.6. 7 ст. 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, администрация сельского поселения «Посёлок Ферзиково» **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести изменение в состав межведомственной комиссии сельского поселения «Посёлок Ферзиково» по вопросам признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, оформления разрешений на переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях.
2. Утвердить состав межведомственной комиссии сельского поселения «Посёлок Ферзиково» по вопросам признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, оформления разрешений на переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях (Приложение 1).
3. Утвердить Положение о порядке рассмотрения межведомственной комиссией сельского поселения «Посёлок Ферзиково» вопросов оформления разрешений на переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях; о признании жилых домов (жилых помещений) непригодным для проживания; и о переводе жилых домов (жилых помещений) в нежилые и нежилых помещений в жилые (Приложение 2).

 4. Постановление от 26 февраля 2021 года № 15-П «О создании межведомственной комиссии сельского поселения «Посёлок Ферзиково» по вопросам признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, оформления разрешений по переустройству и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах и в нежилых зданиях» признать утратившим силу.

1. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его обнародования.

**Глава администрации**

 **СП «Посёлок Ферзиково» Д.В.Романов**

Приложение № 1

 к Постановлению администрации

 сельского поселения «Посёлок Ферзиково»

 от 28.02. 2028 года № 11-П

**Состав комиссии.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Д.В.Романов** | Глава администрации сельского поселения «Посёлок Ферзиково»,  председатель комиссии; |
| **К.А Мирзоев** | директора МБУ «УО» СП «Посёлок Ферзиково» -заместитель председателя комиссии; |
| **А.А.Саргсян**   | Эксперт по благоустройству администрации СП «Посёлок Ферзиково», секретарь комиссии; |
| **Члены комиссии** |  |
| **В.В. Задорина** | Главный экономист МБУ «УО» СП «Посёлок Ферзиково (по согласованию), |
| **Е.Г.Волгина** | Директор Ферзиковского филиала КП «БТИ» (по согласованию); |
|  **Е.А. Бобрикова** |  Ведущий специалист администрации СП «Посёлок Ферзиково» |
| **Федосова Н.Ю**  | Майор полиции п. Ферзиково |

 Приложение №2

к Постановлению администрации

 сельского поселения «Посёлок Ферзиково»

от 28.02.2025 г. № 11-П

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ РАССМОТРЕНИЯ МЕЖВЕДОМСТВЕННОЙ КОМИССИЕЙ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ " СЕЛО КОЛЬЦОВО" ВОПРОСОВ ОФОРМЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЙ НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО

И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ

ДОМАХ И В НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЯХ; О ПРИЗНАНИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

(ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ) НЕПРИГОДНЫМИ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ; И О ПЕРЕВОДЕ

ЖИЛЫХ ДОМОВ (ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ) В НЕЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫХ

ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫЕ

1. Общие положения

Настоящее Положение разработано в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе на основании Жилищного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса РФ.

1.1. Настоящее Положение устанавливает:

- порядок согласования органом местного самоуправления переустройства и перепланировки жилых помещений, нежилых помещений в жилых домах (в том числе встроенно-пристроенных помещений) и помещений в нежилых зданиях;

- порядок перевода жилых домов (жилых помещений) в нежилые и нежилых в жилые;

- порядок признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания. Положение распространяется на жилые и нежилые помещения независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности;

- правила работы межведомственной комиссии.

Установленный настоящим Положением порядок признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания не применяется в отношении индивидуальных жилых домов, находящихся в частной собственности лиц, постоянно проживающих в этих жилых домах, а также признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания конкретного гражданина по медицинским показаниям.

1.2. Основные понятия, используемые в положении.

Помещение в жилом доме (нежилом здании) - объемно-пространственное образование в жилом здании (нежилом здании), ограниченное стенами, перекрытиями и другими ограждающими конструкциями, оборудованное в соответствии со строительными нормами и правилами для использования по определенному в установленном порядке функциональному назначению, в том числе жилому, нежилому и общего пользования.

Заявители - лица (физические или юридические), выступающие инициаторами проведения мероприятий (работ) по переустройству и перепланировке помещений; признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания; перевода жилых домов (жилых помещений) в нежилые и нежилых помещений в жилые.

1.3. Рассмотрение вопросов о согласовании переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях; признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания и перевода жилых домов (жилых помещений) в нежилые и нежилых помещений в жилые находится в компетенции межведомственной комиссии муниципального образования сельского поселения "Посёлок Ферзиково".

2. Условия и порядок оформления согласования переустройства

и перепланировки жилых помещений, нежилых помещений в жилых

домах и помещений в нежилых зданиях

2.1. Переустройство и перепланировка жилых помещений и подсобных помещений могут производиться в целях повышения уровня благоустройства и комфортности проживания, создания условий для осуществления права собственника по распоряжению недвижимым имуществом.

Переустройство и перепланировка нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях производятся в целях изменения эксплуатационных свойств помещений при сохранении габаритов объекта переустройства (перепланировки), повышения уровня благоустройства и комфортности использования нежилого помещения, создания условий для осуществления права собственника по распоряжению недвижимым имуществом.

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

Переустройство жилых помещений может включать в себя:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;

- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;

- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат;

- устройство вновь вентиляционных каналов;

- 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.

2.3. Перепланировка жилых помещений представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, и 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 и переоборудование существующих тамбуров.

2.4. Переустройство и перепланировка нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях могут осуществляться путем устройства естественного освещения, самостоятельного входа, выделения в пределах существующего помещения санузла, устройства оборудования санузла, устройства дверных проемов и перегородок из легких конструкций или их демонтаж, устройство вентиляции и т.д.

2.5. Получение разрешения на переоборудование и перепланировку жилых помещений, нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях допускается после получения заинтересованным лицом решения межведомственной комиссии о согласовании переустройства или перепланировки жилых (нежилых) помещений.

2.6. Переустройство и перепланировка жилых помещений допускаются лишь с согласия нанимателя; совершеннолетних совместно постоянно проживающих членов его семьи; наймодателя, собственника или лица, представляющего интересы собственника в установленном законом порядке.

2.7. Переустройство и перепланировка жилых домов, квартир (комнат) и нежилых помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам, не допускаются.

2.8. Не допускаются переустройство и использование чердачных помещений, подвалов, технических помещений 1-го этажа под мастерские, для сушки белья и под складские помещения, использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей.

2.9. Не допускается переустройство балконов, лоджий, самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства без соответствующего согласования по настоящему Положению.

2.10. Не допускаются переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений, ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры.

2.11. Не допускается производить перепланировку и переустройство жилых помещений для использования под нежилые цели без перевода их в состав нежилого фонда в установленном законом и настоящим Положением порядке.

2.12. Проекты на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений должны разрабатываться с соблюдением действующего законодательства.

2.13. Заявления физических и юридических лиц на переустройство или перепланировку жилых помещений рассматриваются межведомственной комиссией не позднее 45 календарных дней со дня представления документов.

2.14. Для получения согласования на переустройство и перепланировку помещений заявителями представляются на рассмотрение межведомственной комиссии:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по установленной форме с указанием перечня мероприятий (работ), режима и продолжительности производства работ, правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) пере планируемое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения;

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения;

- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя оформляется в присутствии должностного лица, принимающего документы;

- разрешение наймодателя, подтверждающее полномочие нанимателя, занимающего жилое помещение по договору социального найма, на подачу заявления о согласовании переустройства (перепланировки) жилого помещения;

- 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.

Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения межведомственной комиссией.

2.15. Межведомственная комиссия рассматривает представленные документы на заседании, при необходимости обследует помещение на месте и оформляет свое решение в виде протокола и выписки из протокола заседания комиссии о согласовании или об отказе в согласовании переустройства (перепланировки) жилых помещений.

Секретарь межведомственной комиссии не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства (перепланировки) выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю выписку из протокола межведомственной комиссии.

Выписка из протокола межведомственной комиссии является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

2.16. Работы по переустройству или перепланировке жилых и нежилых помещений должны выполняться строительной организацией, имеющей государственную лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности, в соответствии с согласованным проектом. Работы выполняются за счет средств заявителя.

2.17. При установлении межведомственной комиссией факта соблюдения в процессе переустройства жилых и нежилых помещений строительных, санитарных, санитарно-гигиенических, технических и т.п. норм и правил и требований настоящего Положения приемка выполненных работ осуществляется межведомственной комиссией и оформляется в виде акта, который выдается на руки заявителю или по его просьбе направляется ему по почте.

Копия акта межведомственной комиссии направляется секретарем МВК в организацию по учету объектов недвижимого имущества.

2.18. Приемка выполненных работ по переоборудованию и перепланировке жилых и нежилых помещений, расположенных в домах, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, осуществляется межведомственной комиссией совместно с представителем органа, функцией которого является государственный контроль использования и охраны зданий памятников архитектуры, истории и культуры.

2.19. Физические или юридические лица, допустившие самовольное переустройство или перепланировку жилого, подсобного или нежилого помещений, в том числе балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без соответствующего согласования межведомственной комиссии, обязаны привести это помещение в прежнее состояние за свой счет в разумный срок и в порядке, установленном межведомственной комиссией.

При невыполнении требований МВК о приведении жилого помещения в прежнее состояние наступают последствия, предусмотренные ст. 29 Жилищного кодекса РФ.

2.20. Переустройство и перепланировка нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях осуществляются в порядке, установленном настоящим Положением.

3. Условия и порядок перевода жилых помещений (жилых домов)

в нежилые и нежилых помещений в жилые

3.1. Настоящее Положение устанавливает порядок изменения функционального назначения жилых помещений (жилых домов), нежилых помещений независимо от форм собственности с целью надлежащего использования и сохранности жилищного фонда, создания условий для осуществления права собственника по распоряжению недвижимым имуществом, недопущения необоснованного перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые.

3.2. Для перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые и нежилых помещений в жилые собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо представляет в межведомственную комиссию следующие документы:

- заявление о переводе помещения;

- правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, - технический паспорт такого помещения);

- поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения МВК.

3.3. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения принимается межведомственной комиссией по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с [п. 3.2](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CTemp%5C%D0%BC%D0%B5%D0%B6%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%83-1.doc#Par124) документов не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в межведомственную комиссию.

Секретарь межведомственной комиссии не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о переводе или об отказе в переводе выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю выписку из протокола межведомственной комиссии, подтверждающую принятие одного из указанных решений, и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

В случае необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения выписка из протокола МВК должна содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ, выписка из протокола МВК является основанием проведения соответствующих переустройства и (или) перепланировки с учетом проекта, предоставлявшегося заявителем, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в выписке из протокола МВК.

Завершение переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной МВК. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

3.4. Перевод жилого помещения в нежилое не допускается в следующих случаях: если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению; если переводимое помещение является частью жилого помещения; если переводимое жилое помещение используется собственником данного помещения или иными гражданами в качестве места постоянного проживания; если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

3.5. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

3.6. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается:

- если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

- если право собственности на нежилое помещение обременено правами каких-либо лиц.

4. Условия и порядок признания жилых домов (жилых помещений)

непригодными для проживания и многоквартирного дома

аварийным и подлежащим сносу

4.1. Основанием для рассмотрения на межведомственной комиссии вопроса о признании жилого помещения (жилого дома) непригодным для проживания является экспертное заключение состояния жилого помещения (жилого дома), определяемое специализированной организацией.

4.2. Основанием признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания является техническое состояние жилых помещений (жилых домов), определяемое в акте проектно-изыскательских организаций как состояние крайней степени непригодности для дальнейшего проживания (грозит обрушением и представляет угрозу жизни для проживания граждан).

4.3. Непригодными для проживания признаются жилые дома:

- находящиеся в ветхом состоянии;

- находящиеся в аварийном состоянии;

- в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания;

- расположенные на территориях, ежегодно затапливаемых паводковыми водами;

- жилые дома, получившие повреждения в результате просадок, неравномерных осадок и т.п., если эти повреждения не могут быть устранены с одновременным конструктивным обеспечением требований СНиП к жилым зданиям для особых условий строительства и эксплуатации;

- при возникновении угрозы аварии (обрушения) здания в результате предельного физического износа несущих строительных конструкций (деформаций, повреждений, снижения прочности и несущей способности) или деформации основания здания;

- после аварии, пожара, стихийного бедствия в том случае, если проведение восстановительных работ технически невозможно или нецелесообразно с экономической точки зрения.

4.4. К непригодным для проживания признаются:

- жилые помещения при нахождении в жилых домах предприятий и учреждений, запрещённых СНиП П-Л. 1-71\*, эксплуатация которых приводит к возникновению в данных жилых помещениях вибрации, шумов, превышающих нормы, а также загрязнению территории и воздуха жилой застройки или к возникновению пожарной опасности, в том случае, если не представляется возможным вывести указанные производства из здания;

- жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в случае угрозы обрушения единичных строительных конструкций (плиты, балки, ригеля, колонны, простенки, панели и т.п.).

4.5. Вопрос о непригодности для проживания жилого дома, в котором часть помещений является непригодной для проживания, следует решать в индивидуальном порядке с учетом конкретных обстоятельств (физический износ конструкций и дома в целом, размер затрат на модернизацию здания, возможность для обеспечения нормальных условий проживания для не отселённых жителей и т.п.).

4.6. Межведомственная комиссия рассматривает вопрос о признании жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания на основании заявления собственника либо его представителя, уполномоченного собственником осуществлять функции по владению, пользованию и (или) распоряжению жилым домом, или на основании указания органа исполнительной власти, по представлению органов государственной санитарно-эпидемиологической службы, государственной противопожарной службы, государственной жилищной инспекции или заявления граждан.

4.7. Для решения вопроса о включении жилого дома (жилого помещения) в число непригодного для проживания в межведомственную комиссию представляются следующие документы:

- обращение лиц, указанных в [п. 4.6](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CTemp%5C%D0%BC%D0%B5%D0%B6%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%83-1.doc#Par160) настоящего Положения, с указанием причин, по которым они считают необходимым признание жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания;

- копию технического паспорта жилого дома (жилого помещения), выданного организацией технической инвентаризации, с указанием износа основных конструктивных элементов и дома в целом либо отдельного помещения, а также остаточной стоимости этого дома либо отдельного помещения на день обращения в межведомственную комиссию;

- соответствующие планы и разрезы помещений, подготовленные организацией технической инвентаризации;

- заключение органа, осуществляющего функции государственного контроля за использованием и охраной памятников истории и культуры по жилым домам, представляющим историческую ценность или расположенным в зонах регулирования исторической застройки;

- заключение органа государственной противопожарной службы;

- заключение учреждений санитарно-эпидемиологического надзора;

- заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания;

- акт (заключение) специализированной организации о техническом состоянии дома с обязательным указанием об угрозе жизни для проживания в данном доме (жилом помещении) граждан;

- акт государственной жилищной инспекции субъекта РФ о результатах, проведенных в отношении жилого дома (жилого помещения) мероприятий по государственному контролю соблюдения положений жилищного законодательства об использовании и сохранности жилищного фонда, и заключение о санитарно-бытовом состоянии жилого дома (жилого помещения);

- техническое заключение организации, управляющей жилищным фондом либо обеспечивающей эксплуатацию жилого дома;

- иные документы, которые комиссия признает необходимыми для принятия решения.

4.8. Межведомственная комиссия в течение одного месяца, изучив представленные документы, принимает решение, которое носит рекомендательный характер, которое оформляется протоколом и подписывается всеми членами комиссии. Члены комиссии, имеющие особое мнение, письменно выражают его в отдельном документе, который является неотъемлемым приложением к протоколу.

4.9. В решении межведомственной комиссии о включении жилого дома (жилого помещения) в число непригодного для проживания дается рекомендация о возможности дальнейшего использования жилого дома (жилого помещения):

- реконструкция;

- капитальный ремонт;

- снос;

- изменение функционального назначения (переоборудование).

4.10. Решение межведомственной комиссии по вопросу признания жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания с соответствующими документами представляется Главе администрации в виде акта, который принимает решение в виде постановления.

4.11. Копия постановления Главы администрации направляется собственнику жилого дома (жилого помещения), уполномоченному представителю собственника либо соответствующему структурному подразделению для реализации указанных в нем мер.

5. Правила работы межведомственной комиссии

5.1. Заседание межведомственной комиссии проводится по мере поступлений заявлений от физических и юридических лиц, но не реже 1 раза в месяц.

5.2. Заседание межведомственной комиссии не может состояться, если на нем отсутствует более 30% от общего числа членов комиссии.

5.3. Решение комиссии считается принятым, если за него проголосовало более 50% от общего числа членов комиссии. При равном количестве голосов "за" и "против" по решаемому вопросу решающим считается голос председателя межведомственной комиссии.

5.4. На заседание межведомственной комиссии приглашаются собственники перепланируемых, переоборудуемых и переводимых из жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, а также представители предприятий и организаций, обслуживающих жилые дома, в которых рассматриваются вышеуказанные помещения, Главы администраций (либо их заместители) муниципальных образований, сельских поселений, на территории которых располагаются жилые дома с вышеуказанными помещениями.

5.5. Межведомственная комиссия может привлекать по согласованию для рассмотрения обращений физических и юридических лиц сотрудников предприятий и организаций различных ведомств и учреждений.

5.6. В остальной части, не оговоренной настоящим Положением, межведомственная комиссия руководствуется законодательными актами РФ, субъекта РФ, постановлением Правительства РФ N 47 от 28.01.2006.

5.7. Секретарь межведомственной комиссии ведет книгу учета и регистрации обращений физических и юридических лиц.

Приложение №2

к Постановлению администрации

 сельского поселения «Посёлок Ферзиково»

от 28.02.2025 г. №11

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ РАССМОТРЕНИЯ МЕЖВЕДОМСТВЕННОЙ КОМИССИЕЙ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ " СЕЛО КОЛЬЦОВО" ВОПРОСОВ ОФОРМЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЙ НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО

И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ

ДОМАХ И В НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЯХ; О ПРИЗНАНИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

(ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ) НЕПРИГОДНЫМИ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ; И О ПЕРЕВОДЕ

ЖИЛЫХ ДОМОВ (ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ) В НЕЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫХ

ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫЕ

1. Общие положения

Настоящее Положение разработано в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе на основании Жилищного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса РФ.

1.1. Настоящее Положение устанавливает:

- порядок согласования органом местного самоуправления переустройства и перепланировки жилых помещений, нежилых помещений в жилых домах (в том числе встроенно-пристроенных помещений) и помещений в нежилых зданиях;

- порядок перевода жилых домов (жилых помещений) в нежилые и нежилых в жилые;

- порядок признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания. Положение распространяется на жилые и нежилые помещения независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности;

- правила работы межведомственной комиссии.

Установленный настоящим Положением порядок признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания не применяется в отношении индивидуальных жилых домов, находящихся в частной собственности лиц, постоянно проживающих в этих жилых домах, а также признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания конкретного гражданина по медицинским показаниям.

1.2. Основные понятия, используемые в положении.

Помещение в жилом доме (нежилом здании) - объемно-пространственное образование в жилом здании (нежилом здании), ограниченное стенами, перекрытиями и другими ограждающими конструкциями, оборудованное в соответствии со строительными нормами и правилами для использования по определенному в установленном порядке функциональному назначению, в том числе жилому, нежилому и общего пользования.

Заявители - лица (физические или юридические), выступающие инициаторами проведения мероприятий (работ) по переустройству и перепланировке помещений; признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания; перевода жилых домов (жилых помещений) в нежилые и нежилых помещений в жилые.

1.3. Рассмотрение вопросов о согласовании переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях; признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания и перевода жилых домов (жилых помещений) в нежилые и нежилых помещений в жилые находится в компетенции межведомственной комиссии муниципального образования сельского поселения "Посёлок Ферзиково".

2. Условия и порядок оформления согласования переустройства

и перепланировки жилых помещений, нежилых помещений в жилых

домах и помещений в нежилых зданиях

2.1. Переустройство и перепланировка жилых помещений и подсобных помещений могут производиться в целях повышения уровня благоустройства и комфортности проживания, создания условий для осуществления права собственника по распоряжению недвижимым имуществом.

Переустройство и перепланировка нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях производятся в целях изменения эксплуатационных свойств помещений при сохранении габаритов объекта переустройства (перепланировки), повышения уровня благоустройства и комфортности использования нежилого помещения, создания условий для осуществления права собственника по распоряжению недвижимым имуществом.

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

Переустройство жилых помещений может включать в себя:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;

- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;

- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат;

- устройство вновь вентиляционных каналов;

- 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.

2.3. Перепланировка жилых помещений представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, и 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 и переоборудование существующих тамбуров.

2.4. Переустройство и перепланировка нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях могут осуществляться путем устройства естественного освещения, самостоятельного входа, выделения в пределах существующего помещения санузла, устройства оборудования санузла, устройства дверных проемов и перегородок из легких конструкций или их демонтаж, устройство вентиляции и т.д.

2.5. Получение разрешения на переоборудование и перепланировку жилых помещений, нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях допускается после получения заинтересованным лицом решения межведомственной комиссии о согласовании переустройства или перепланировки жилых (нежилых) помещений.

2.6. Переустройство и перепланировка жилых помещений допускаются лишь с согласия нанимателя; совершеннолетних совместно постоянно проживающих членов его семьи; наймодателя, собственника или лица, представляющего интересы собственника в установленном законом порядке.

2.7. Переустройство и перепланировка жилых домов, квартир (комнат) и нежилых помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам, не допускаются.

2.8. Не допускаются переустройство и использование чердачных помещений, подвалов, технических помещений 1-го этажа под мастерские, для сушки белья и под складские помещения, использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей.

2.9. Не допускается переустройство балконов, лоджий, самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства без соответствующего согласования по настоящему Положению.

2.10. Не допускаются переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений, ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры.

2.11. Не допускается производить перепланировку и переустройство жилых помещений для использования под нежилые цели без перевода их в состав нежилого фонда в установленном законом и настоящим Положением порядке.

2.12. Проекты на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений должны разрабатываться с соблюдением действующего законодательства.

2.13. Заявления физических и юридических лиц на переустройство или перепланировку жилых помещений рассматриваются межведомственной комиссией не позднее 45 календарных дней со дня представления документов.

2.14. Для получения согласования на переустройство и перепланировку помещений заявителями представляются на рассмотрение межведомственной комиссии:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по установленной форме с указанием перечня мероприятий (работ), режима и продолжительности производства работ, правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) пере планируемое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения;

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения;

- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя оформляется в присутствии должностного лица, принимающего документы;

- разрешение наймодателя, подтверждающее полномочие нанимателя, занимающего жилое помещение по договору социального найма, на подачу заявления о согласовании переустройства (перепланировки) жилого помещения;

- 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.

Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения межведомственной комиссией.

2.15. Межведомственная комиссия рассматривает представленные документы на заседании, при необходимости обследует помещение на месте и оформляет свое решение в виде протокола и выписки из протокола заседания комиссии о согласовании или об отказе в согласовании переустройства (перепланировки) жилых помещений.

Секретарь межведомственной комиссии не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства (перепланировки) выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю выписку из протокола межведомственной комиссии.

Выписка из протокола межведомственной комиссии является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

2.16. Работы по переустройству или перепланировке жилых и нежилых помещений должны выполняться строительной организацией, имеющей государственную лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности, в соответствии с согласованным проектом. Работы выполняются за счет средств заявителя.

2.17. При установлении межведомственной комиссией факта соблюдения в процессе переустройства жилых и нежилых помещений строительных, санитарных, санитарно-гигиенических, технических и т.п. норм и правил и требований настоящего Положения приемка выполненных работ осуществляется межведомственной комиссией и оформляется в виде акта, который выдается на руки заявителю или по его просьбе направляется ему по почте.

Копия акта межведомственной комиссии направляется секретарем МВК в организацию по учету объектов недвижимого имущества.

2.18. Приемка выполненных работ по переоборудованию и перепланировке жилых и нежилых помещений, расположенных в домах, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, осуществляется межведомственной комиссией совместно с представителем органа, функцией которого является государственный контроль использования и охраны зданий памятников архитектуры, истории и культуры.

2.19. Физические или юридические лица, допустившие самовольное переустройство или перепланировку жилого, подсобного или нежилого помещений, в том числе балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без соответствующего согласования межведомственной комиссии, обязаны привести это помещение в прежнее состояние за свой счет в разумный срок и в порядке, установленном межведомственной комиссией.

При невыполнении требований МВК о приведении жилого помещения в прежнее состояние наступают последствия, предусмотренные ст. 29 Жилищного кодекса РФ.

2.20. Переустройство и перепланировка нежилых помещений в жилых домах и нежилых зданиях осуществляются в порядке, установленном настоящим Положением.

3. Условия и порядок перевода жилых помещений (жилых домов)

в нежилые и нежилых помещений в жилые

3.1. Настоящее Положение устанавливает порядок изменения функционального назначения жилых помещений (жилых домов), нежилых помещений независимо от форм собственности с целью надлежащего использования и сохранности жилищного фонда, создания условий для осуществления права собственника по распоряжению недвижимым имуществом, недопущения необоснованного перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые.

3.2. Для перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые и нежилых помещений в жилые собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо представляет в межведомственную комиссию следующие документы:

- заявление о переводе помещения;

- правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, - технический паспорт такого помещения);

- поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения МВК.

3.3. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения принимается межведомственной комиссией по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с [п. 3.2](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CTemp%5C%D0%BC%D0%B5%D0%B6%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%83-1.doc#Par124) документов не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в межведомственную комиссию.

Секретарь межведомственной комиссии не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о переводе или об отказе в переводе выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю выписку из протокола межведомственной комиссии, подтверждающую принятие одного из указанных решений, и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

В случае необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения выписка из протокола МВК должна содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ, выписка из протокола МВК является основанием проведения соответствующих переустройства и (или) перепланировки с учетом проекта, предоставлявшегося заявителем, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в выписке из протокола МВК.

Завершение переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной МВК. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

3.4. Перевод жилого помещения в нежилое не допускается в следующих случаях: если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению; если переводимое помещение является частью жилого помещения; если переводимое жилое помещение используется собственником данного помещения или иными гражданами в качестве места постоянного проживания; если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

3.5. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

3.6. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается:

- если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

- если право собственности на нежилое помещение обременено правами каких-либо лиц.

4. Условия и порядок признания жилых домов (жилых помещений)

непригодными для проживания и многоквартирного дома

аварийным и подлежащим сносу

4.1. Основанием для рассмотрения на межведомственной комиссии вопроса о признании жилого помещения (жилого дома) непригодным для проживания является экспертное заключение состояния жилого помещения (жилого дома), определяемое специализированной организацией.

4.2. Основанием признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания является техническое состояние жилых помещений (жилых домов), определяемое в акте проектно-изыскательских организаций как состояние крайней степени непригодности для дальнейшего проживания (грозит обрушением и представляет угрозу жизни для проживания граждан).

4.3. Непригодными для проживания признаются жилые дома:

- находящиеся в ветхом состоянии;

- находящиеся в аварийном состоянии;

- в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания;

- расположенные на территориях, ежегодно затапливаемых паводковыми водами;

- жилые дома, получившие повреждения в результате просадок, неравномерных осадок и т.п., если эти повреждения не могут быть устранены с одновременным конструктивным обеспечением требований СНиП к жилым зданиям для особых условий строительства и эксплуатации;

- при возникновении угрозы аварии (обрушения) здания в результате предельного физического износа несущих строительных конструкций (деформаций, повреждений, снижения прочности и несущей способности) или деформации основания здания;

- после аварии, пожара, стихийного бедствия в том случае, если проведение восстановительных работ технически невозможно или нецелесообразно с экономической точки зрения.

4.4. К непригодным для проживания признаются:

- жилые помещения при нахождении в жилых домах предприятий и учреждений, запрещённых СНиП П-Л. 1-71\*, эксплуатация которых приводит к возникновению в данных жилых помещениях вибрации, шумов, превышающих нормы, а также загрязнению территории и воздуха жилой застройки или к возникновению пожарной опасности, в том случае, если не представляется возможным вывести указанные производства из здания;

- жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в случае угрозы обрушения единичных строительных конструкций (плиты, балки, ригеля, колонны, простенки, панели и т.п.).

4.5. Вопрос о непригодности для проживания жилого дома, в котором часть помещений является непригодной для проживания, следует решать в индивидуальном порядке с учетом конкретных обстоятельств (физический износ конструкций и дома в целом, размер затрат на модернизацию здания, возможность для обеспечения нормальных условий проживания для не отселённых жителей и т.п.).

4.6. Межведомственная комиссия рассматривает вопрос о признании жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания на основании заявления собственника либо его представителя, уполномоченного собственником осуществлять функции по владению, пользованию и (или) распоряжению жилым домом, или на основании указания органа исполнительной власти, по представлению органов государственной санитарно-эпидемиологической службы, государственной противопожарной службы, государственной жилищной инспекции или заявления граждан.

4.7. Для решения вопроса о включении жилого дома (жилого помещения) в число непригодного для проживания в межведомственную комиссию представляются следующие документы:

- обращение лиц, указанных в [п. 4.6](file:///C%3A%5CUsers%5CUser%5CAppData%5CLocal%5CTemp%5C%D0%BC%D0%B5%D0%B6%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%82%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%83-1.doc#Par160) настоящего Положения, с указанием причин, по которым они считают необходимым признание жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания;

- копию технического паспорта жилого дома (жилого помещения), выданного организацией технической инвентаризации, с указанием износа основных конструктивных элементов и дома в целом либо отдельного помещения, а также остаточной стоимости этого дома либо отдельного помещения на день обращения в межведомственную комиссию;

- соответствующие планы и разрезы помещений, подготовленные организацией технической инвентаризации;

- заключение органа, осуществляющего функции государственного контроля за использованием и охраной памятников истории и культуры по жилым домам, представляющим историческую ценность или расположенным в зонах регулирования исторической застройки;

- заключение органа государственной противопожарной службы;

- заключение учреждений санитарно-эпидемиологического надзора;

- заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания;

- акт (заключение) специализированной организации о техническом состоянии дома с обязательным указанием об угрозе жизни для проживания в данном доме (жилом помещении) граждан;

- акт государственной жилищной инспекции субъекта РФ о результатах, проведенных в отношении жилого дома (жилого помещения) мероприятий по государственному контролю соблюдения положений жилищного законодательства об использовании и сохранности жилищного фонда, и заключение о санитарно-бытовом состоянии жилого дома (жилого помещения);

- техническое заключение организации, управляющей жилищным фондом либо обеспечивающей эксплуатацию жилого дома;

- иные документы, которые комиссия признает необходимыми для принятия решения.

4.8. Межведомственная комиссия в течение одного месяца, изучив представленные документы, принимает решение, которое носит рекомендательный характер, которое оформляется протоколом и подписывается всеми членами комиссии. Члены комиссии, имеющие особое мнение, письменно выражают его в отдельном документе, который является неотъемлемым приложением к протоколу.

4.9. В решении межведомственной комиссии о включении жилого дома (жилого помещения) в число непригодного для проживания дается рекомендация о возможности дальнейшего использования жилого дома (жилого помещения):

- реконструкция;

- капитальный ремонт;

- снос;

- изменение функционального назначения (переоборудование).

4.10. Решение межведомственной комиссии по вопросу признания жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания с соответствующими документами представляется Главе администрации в виде акта, который принимает решение в виде постановления.

4.11. Копия постановления Главы администрации направляется собственнику жилого дома (жилого помещения), уполномоченному представителю собственника либо соответствующему структурному подразделению для реализации указанных в нем мер.

5. Правила работы межведомственной комиссии

5.1. Заседание межведомственной комиссии проводится по мере поступлений заявлений от физических и юридических лиц, но не реже 1 раза в месяц.

5.2. Заседание межведомственной комиссии не может состояться, если на нем отсутствует более 30% от общего числа членов комиссии.

5.3. Решение комиссии считается принятым, если за него проголосовало более 50% от общего числа членов комиссии. При равном количестве голосов "за" и "против" по решаемому вопросу решающим считается голос председателя межведомственной комиссии.

5.4. На заседание межведомственной комиссии приглашаются собственники перепланируемых, переоборудуемых и переводимых из жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, а также представители предприятий и организаций, обслуживающих жилые дома, в которых рассматриваются вышеуказанные помещения, Главы администраций (либо их заместители) муниципальных образований, сельских поселений, на территории которых располагаются жилые дома с вышеуказанными помещениями.

5.5. Межведомственная комиссия может привлекать по согласованию для рассмотрения обращений физических и юридических лиц сотрудников предприятий и организаций различных ведомств и учреждений.

5.6. В остальной части, не оговоренной настоящим Положением, межведомственная комиссия руководствуется законодательными актами РФ, субъекта РФ, постановлением Правительства РФ N 47 от 28.01.2006.

5.7. Секретарь межведомственной комиссии ведет книгу учета и регистрации обращений физических и юридических лиц.