

## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СТАВРОПОЛЯ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26 августа 2009 г. № 574

#### ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПЕРЕВОДА ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО (НЕЖИЛОГО) ПОМЕЩЕНИЯ В ГОРОДЕ СТАВРОПОЛЕ

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации постановляю:

1. Утвердить Порядок принятия решения по вопросам перевода из жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение и переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения в городе Ставрополе согласно приложению.
2. Уполномочить комитет градостроительства администрации города Ставрополя принимать следующие решения:
  - о переводе или об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
  - о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;
  - о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном жилом доме;
  - о приведении самовольно переустроенного и (или) самовольно перепланированного жилого (нежилого) помещения в прежнее состояние.
3. Комитету градостроительства администрации города Ставрополя утвердить:
  - форму решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение или об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение;
  - форму решения об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;
  - форму акта приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения;
  - персональный состав приемочной комиссии;
  - порядок работы приемочной комиссии;
  - форму предписания о приведении жилого (нежилого) помещения в первоначальное состояние;
  - форму заявления о переустройстве и (или) перепланировке нежилого помещения в многоквартирном жилом доме;
  - форму решения о согласовании (об отказе в согласовании) переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном жилом доме.
4. Признать утратившими силу:
  - пункт 1.1 постановления главы города Ставрополя от 22.10.2003 № 155 "Об утверждении Положения о межведомственной комиссии по архитектурно-строительным вопросам администрации города Ставрополя";
  - постановление главы города Ставрополя от 30.06.2004 № 2968 "О внесении изменений и дополнений в Положение о межведомственной комиссии по архитектурно-строительным вопросам администрации города Ставрополя, утвержденное постановлением главы города Ставрополя от 22.10.2003 № 155";
  - постановление главы города Ставрополя от 14.03.2005 № 840 "О переводе жилого

помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение в городе Ставрополе";

- пункты 2 - 6 постановления главы города Ставрополя от 14.03.2005 № 841 "О согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в городе Ставрополе;
- постановление главы города Ставрополя от 21.03.2005 № 898 "О внесении изменений в Положение о межведомственной комиссии по архитектурно-строительным вопросам администрации города Ставрополя, утвержденное постановлением главы города Ставрополя от 22.10.2003 № 155 "Об утверждении Положения о межведомственной комиссии по архитектурно-строительным вопросам администрации города Ставрополя";
- пункт 1 постановления главы города Ставрополя от 21.03.2005 № 901 "Об утверждении состава межведомственной комиссии по архитектурно-строительным вопросам администрации города Ставрополя по Октябрьскому, Промышленному и Ленинскому району города Ставрополя и признании утратившим силу постановления главы города Ставрополя от 06.04.2004 № 1540 "Об утверждении состава межведомственной комиссии по архитектурно-строительным вопросам администрации города Ставрополя по Октябрьскому, Промышленному и Ленинскому району города Ставрополя";
- постановление главы города Ставрополя от 08.07.2005 № 2286 "О межведомственной комиссии по архитектурно-строительным вопросам администрации города Ставрополя по Октябрьскому, Промышленному и Ленинскому району города Ставрополя";
- постановление главы города Ставрополя от 19.02.2007 № 432 "О межведомственной комиссии по архитектурно-строительным вопросам администрации города Ставрополя по Октябрьскому, Промышленному и Ленинскому району города Ставрополя";
- постановление главы города Ставрополя от 15.05.2007 № 1231 "О межведомственной комиссии по архитектурно-строительным вопросам администрации города Ставрополя по Промышленному району города Ставрополя";
- постановление главы города Ставрополя от 13.08.2007 № 2313 "О межведомственной комиссии по архитектурно-строительным вопросам администрации города Ставрополя по Октябрьскому району города Ставрополя".

5. Опубликовать настоящее постановление в газете "Вечерний Ставрополь".

6. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на вице-мэра города Ставрополя Бестужего И.А.

Глава города Ставрополя

Н.И.ПАЛЬЦЕВ

Приложение

к постановлению

администрации города Ставрополя

от 26.08.2009 № 574

**ПОРЯДОК**

**ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПЕРЕВОДА ИЗ ЖИЛОГО**

**ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ**

**ПОМЕЩЕНИЕ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО**

**(НЕЖИЛОГО) ПОМЕЩЕНИЯ В ГОРОДЕ СТАВРОПОЛЕ**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок принятия решения по вопросам перевода из жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение и переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения в городе Ставрополе (далее - Порядок) разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Порядком приема, подготовки и выдачи документов в области градостроительства и землепользования, утвержденным постановлением главы города Ставрополя от 30.06.2008 № 1631, и устанавливает:

- порядок принятия решения о переводе или об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение и получения документа, подтверждающего принятие решения;
- порядок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения и получения документа, подтверждающего принятие решения;
- порядок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном жилом доме и получения документа, подтверждающего принятие решения;
- порядок принятия решения о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения;
- порядок приведения самовольно переустроенного и (или) самовольно перепланированного жилого (нежилого) помещения в прежнее состояние.

1.2. Действие настоящего Порядка распространяется на:

- многоквартирные жилые дома;
- индивидуальные жилые дома.

1.3. С заявлением о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение обращается собственник (собственники) жилого (нежилого) помещения (далее - заинтересованное лицо).

С заявлением о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения, о принятии решения о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения обращается собственник (собственники) жилого (нежилого) помещения или наниматель жилого помещения по договору социального найма, уполномоченный в установленном порядке наймодателем на представление документов для согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (далее - заинтересованное лицо).

1.4. В случаях, установленных настоящим Порядком, заинтересованное лицо представляет подготовленный и оформленный в порядке, установленном действующим законодательством, проект переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения или эскиз переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения. Перечень мероприятий (работ) по переустройству и (или) перепланировке жилого (нежилого) помещения приводится в приложении к настоящему Порядку.

## 2. Порядок

принятия решения о переводе или об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение и получения документа, подтверждающего принятие решения

2.1. В целях принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, заинтересованное лицо обращается в уполномоченный орган (организацию) с заявлением.

2.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

- копия документа, удостоверяющего личность заявителя, являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица;
- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица и выписки из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц);
- копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя;
- копии правоустанавливающих документов на переводимое помещение;
- копия плана переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым - копия технического паспорта такого помещения);
- копия поэтажного плана дома, в котором находится переводимое помещение;
- подготовленный и оформленный в порядке, установленном действующим законодательством, 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);
- согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме либо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (в случае если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме);
- документы, подтверждающие формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом (в случае если перевод связан с необходимостью предоставления заявителю в этих целях части земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом).

2.3. Уполномоченный орган (организация) выдает заявителю расписку в получении документов с указанием их перечня и даты их получения.

2.4. Уполномоченный орган принимает решение о переводе или об отказе в переводе помещения по результатам рассмотрения заявления и представленных документов не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган.

2.5. Форма решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение или об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение утверждается уполномоченным органом.

2.6. Уполномоченный орган (организация) не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия соответствующего решения выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю уведомление о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение по форме, установленной действующим законодательством.

Уполномоченный орган (организация) одновременно с выдачей или направлением заявителю указанного уведомления информирует о принятии соответствующего решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято решение, путем направления заказного письма с уведомлением о вручении.

2.7. 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, решение о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение должно содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

2.8. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, решение является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или)

перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его реконструкции, капитального ремонта, решение является основанием для получения разрешения на реконструкцию, капитальный ремонт в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

### 3. Порядок

принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения и получения документа, подтверждающего принятие решения

3.1. В целях принятия решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения заинтересованное лицо обращается в уполномоченный орган (организацию) с заявлением по форме, установленной действующим законодательством.

3.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

- копия документа, удостоверяющего личность заявителя, являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица;
- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица и выписки из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц);
- копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя;
- копии правоустанавливающих документов на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение;
- подготовленный и оформленный в порядке, установленном действующим законодательством, проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- копия технического паспорта переустраиваемого и (или) перепланируемого 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;
- 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;
- согласие всех собственников комнат в коммунальной квартире (в случае изменения размера общего имущества в коммунальной квартире);
- согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме либо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (в случае если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка жилого помещения невозможна без присоединения к нему части общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме);
- документы, подтверждающие формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом (в случае если переустройство и (или) перепланировка жилого помещения связана с необходимостью предоставления заявителю в этих целях части земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом).

3.3. Уполномоченный орган (организация) выдает заявителю расписку в получении документов с указанием их перечня и даты их получения.

3.4. Уполномоченный орган принимает решение о согласовании или об отказе в согласовании

переустройства и (или) перепланировки жилого помещения по результатам рассмотрения заявления и представленных документов не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган.

3.5. Уполномоченный орган (организация) не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия соответствующего решения выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения по форме, установленной действующим законодательством, или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки.

3.6. Форма решения об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения утверждается уполномоченным органом.

4. Порядок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном жилом доме и получения документа, подтверждающего принятие решения

4.1. Порядок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном жилом доме и получения документа, подтверждающего принятие такого решения, осуществляется в порядке, установленном разделом 3 настоящего Порядка.

4.2. Форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке нежилого помещения в многоквартирном жилом доме, форма решения о согласовании (об отказе а согласовании) переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном жилом доме утверждаются уполномоченным органом.

5. Порядок принятия решения о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения

5.1. В целях принятия решения о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения заинтересованное лицо обращается в уполномоченный орган (организацию) с заявлением.

5.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

- решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения;
- копия технического паспорта жилого (нежилого) помещения после переустройства и (или) перепланировки.

5.3. Приемку жилого (нежилого) помещения осуществляет приемочная комиссия путем рассмотрения представленных документов и фактически выполненных работ по переустройству (перепланировке) жилого (нежилого) помещения и подписания всеми членами приемочной комиссии акта приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения не позднее тридцати дней со дня представления указанных документов.

5.4. Форма акта приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения утверждается уполномоченным органом.

5.5. Персональный состав приемочной комиссии утверждается уполномоченным органом из числа представителей:

- уполномоченного органа (организации);
- территориальных органов администрации города Ставрополя.

К участию в работе приемочной комиссии привлекаются: собственник (наниматель)

помещения, представители подрядной организации, разработчика проекта, представители управляющей организации (собственников помещений в многоквартирном жилом доме, товарищества собственников жилья и др.).

Порядок работы приемочной комиссии утверждается уполномоченным органом.

5.6. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения подтверждается актом приемочной комиссии о завершении переустройства (перепланировки) жилого (нежилого) помещения.

5.7. Уполномоченный орган (организация) направляет один экземпляр акта приемочной комиссии в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости", в течение трех рабочих дней, со дня его подписания.

## 6. Порядок

приведения самовольно переустроенного и (или) самовольно перепланированного жилого (нежилого) помещения в прежнее состояние

6.1. Переустройство и (или) перепланировка жилого (нежилого) помещения являются самовольными, если они проведены при отсутствии решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения.

6.2. Факт самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения устанавливается уполномоченным органом (организацией) по техническому паспорту жилого (нежилого) помещения, заявлениям граждан, организаций, управляющих многоквартирным домом и иных лиц.

6.3. При установлении фактов, указанных в пункте 6.2 настоящего Порядка, уполномоченный орган направляет соответствующие документы в Управление Ставропольского края - государственную жилищную инспекцию для привлечения лица, осуществившего самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого (нежилого) помещения, к административной ответственности.

6.4. Уполномоченный орган (организация) направляет лицу, осуществившему самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого (нежилого) помещения, предписание с требованием о приведении помещения в первоначальное состояние.

Форма предписания о приведении жилого (нежилого) помещения в первоначальное состояние утверждается уполномоченным органом.

6.5. Предписание направляется уполномоченным органом (организацией) заказным письмом с уведомлением о вручении.

6.6. Срок для приведения помещения в первоначальное состояние составляет пять месяцев со дня получения предписания.

6.7. Для приведения жилого (нежилого) помещения в первоначальное состояние собственники или наниматели помещения обязаны:

- выполнить проект с разработкой конструктивных узлов и решений по восстановлению жилых (нежилых) помещений в прежнее состояние;
- восстановить жилое (нежилое) помещение строго по разработанному и согласованному проекту;
- обеспечить несущую способность и целостность конструкций здания, в котором находится такое жилое (нежилое) помещение;
- по завершении работ предъявить жилое (нежилое) помещение приемочной комиссии в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и разделом 5 настоящего Порядка.

6.8. В случае если по истечении срока, указанного в предписании, собственник или наниматель:

- не привел жилое (нежилое) помещение в прежнее состояние;
- не представил судебное решение о возможности сохранения жилого (нежилого) помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, уполномоченный орган обращается в суд в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Управляющий делами  
администрации города Ставрополя  
Г.П.КОРОЛЕВА

Приложение  
к Порядку  
принятия решения по вопросам  
перевода из жилого помещения в нежилое  
помещение и нежилого помещения в жилое  
помещение и переустройства и перепланировки  
жилого (нежилого) помещения

## ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ (РАБОТ) ПО ПЕРЕУСТРОЙСТВУ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ЖИЛОГО (НЕЖИЛОГО) ПОМЕЩЕНИЯ

1. Перечень мероприятий (работ) по переустройству и (или) перепланировке жилого (нежилого) помещения, выполняемых на основании эскиза:

1.1. Перестановка сантехнических приборов в существующих габаритах туалетов, ванных комнат, кухонь.

1.2. Разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок (исключая межквартирные),

1.3. Устройство проемов в ненесущих перегородках (исключая межквартирные).

1.4. Заделка дверных проемов в перегородках и несущих стенах.

1.5. Устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия.

2. Перечень мероприятий (работ) по переустройству и (или) перепланировке жилого (нежилого) помещения, выполняемых на основании проекта:

2.1. Устройство (перенос) туалетов, ванных комнат, кухонь.

2.2. Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов.

2.3. Перестановка отопительных и газовых приборов.

2.4. Устройство (расширение) проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении помещений по горизонтали).

2.5. Устройство проемов в перекрытиях (при объединении помещений по вертикали),

2.6. Устройство внутренних лестниц.

2.7. Устройство перегородок (с увеличением нагрузок) и несущих стен.

2.8. Объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями.

2.9. Создание, изменение входов (с устройством крылец или лестниц), входов-тамбуров.

2.10. Устройство лоджий, балконов.

2.11. Изменение формы (пластики) существующих лестниц (крылец), в том числе с



устройством пандусов.

2.12. Создание тамбуров и витрин в пределах габаритов существующих элементов зданий, строений, сооружений (крыльцо, пандус, дебаркадер) площадью до 30 кв. м, не предусматривающее иное, чем тамбур или витрина, функциональное использование и присоединение (занятие) дополнительного земельного участка.

2.13. Изменение формы тамбуров без увеличения его внешних габаритов или его ликвидация.

3. В случаях, установленных пунктом 1 настоящего перечня, эскизы выполняются на копиях поэтажных планов помещений, где красным цветом обозначаются объекты, подлежащие сносу, демонтажу, разборке, заделке, а зеленым цветом обозначаются объекты, подлежащие установке, устройству.

4. Проекты, предусмотренные пунктом 2 настоящего перечня, выполняются проектной организацией в порядке, установленном действующим законодательством. К проекту прилагается копия лицензии проектной организации.

5. В случаях, установленных подпунктами 2.9 - 2.13 пункта 2 настоящего перечня, проект должен быть согласован с главным архитектором города Ставрополя.