

Г Л А В А
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЕРШОВСКОЕ
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.03.2010 № 218

с. Ершово

О создании постоянно действующей комиссии сельского поселения Ершовское по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, по признанию помещений жилыми помещениями, пригодными (непригодными) для проживания, жилых домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

В целях установления единого порядка рассмотрения документов по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, по перепланировке (переоборудованию) жилых и нежилых помещений, по признанию жилых помещений непригодными для проживания, многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», Уставом сельского поселения Ершовское Одинцовского муниципального района Московской области

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Создать постоянно действующую комиссию сельского поселения Ершовское по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, по признанию помещений жилыми помещениями, пригодными (непригодными) для проживания, жилых домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2. Утвердить Положение о постоянно действующей комиссии сельского поселения Ершовское по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, по признанию помещений жилыми помещениями, пригодными (непригодными) для проживания, жилых домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (приложение № 1).

3. Утвердить Состав постоянно действующей комиссии сельского поселения Ершовское по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, по признанию помещений жилыми помещениями, пригодными (непригодными) для

проживания, жилых домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (приложение № 2).

4. Утвердить Порядок перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые помещения на территории сельского поселения Ершовское (приложение № 3).

5. Утвердить Положение о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории сельского поселения Ершовское (приложение № 4).

6. Утвердить Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (приложение № 5).

7. Опубликовать настоящее постановление в официальных средствах массовой информации Одинцовского муниципального района.

8. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

И.О. Главы сельского поселения Ершовское

Т.А. Палагина

ПОЛОЖЕНИЕ

о постоянно действующей комиссии сельского поселения Ершовское по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, по признанию помещений жилыми помещениями, пригодными (непригодными) для проживания, жилых домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

1. Постоянно действующая комиссия сельского поселения Ершовское по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, по признанию помещений жилыми помещениями, пригодными (непригодными) для проживания, жилых домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (далее – Комиссия) создана для:

- принятия в эксплуатацию после выполненной перепланировки (переустройства) жилых и нежилых помещений; перевода жилых помещений в нежилые и нежилых в жилые;

- признания помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2. Комиссия является коллегиальным органом, в ее состав входят представители органов и организаций, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, в необходимых случаях органов архитектуры, градостроительства и других соответствующих организаций.

3. Комиссия в своей деятельности руководствуется действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления сельского поселения Ершовское.

4. Задачами Комиссии являются рассмотрение документов, принятие согласованного решения и представление Главе сельского поселения Ершовское документов для рассмотрения.

5. Комиссия осуществляет:

5.1. Выдачу заключения о возможности согласования переустройства и (или) перепланировки жилого и нежилого помещения (здания).

5.2. Полномочия приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию жилых и нежилых помещений (домов) после их переустройства и (или) перепланировки.

5.3. Выдачу заключения о возможности перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение.

5.4. Выдачу заключения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

6. Администрация сельского поселения Ершовское осуществляет подготовку материалов для заседаний комиссии и организационно-техническое обеспечение деятельности Комиссии.

7. Формой работы Комиссии являются заседания и обследования. Заседания Комиссии созываются председателем Комиссии (в его отсутствие - заместителем председателя) по мере необходимости.

8. Заседание считается правомочным, если на нем присутствует не менее половины ее состава.

На заседание Комиссии при необходимости приглашается собственник помещения (дома) или уполномоченный им представитель.

9. Состав Комиссии включает в себя председателя комиссии, заместителя председателя комиссии, секретаря комиссии и членов комиссии. В случае отсутствия председателя комиссии его обязанности исполняет заместитель председателя комиссии. Оформление документов и решение организационных вопросов в работе Комиссии осуществляет секретарь комиссии.

10. Председатель Комиссии:

10.1. Созывает и ведет заседания Комиссии.

10.2. Осуществляет общее руководство деятельностью Комиссии, обеспечивает выполнение возложенных на нее задач.

10.3. Участвует в заседании с правом решающего голоса.

10.4. Формирует повестку дня заседания.

10.5. Предварительно знакомится с материалами по рассматриваемым вопросам.

10.6. Дает поручения членам Комиссии.

10.7. Подписывает документы Комиссии, в том числе протоколы, решения, заключения, акты.

10.8. Организует контроль за выполнением принятых решений.

11. Заместитель председателя Комиссии:

11.1. Исполняет обязанности председателя в случае его отсутствия.

11.2. Участвует в заседании с правом решающего голоса.

11.3. Обладает иными правами и выполняет обязанности члена Комиссии.

12. Члены Комиссии:

12.1. Вносят предложения в повестку дня заседания.

12.2. Знакомятся с материалами по рассматриваемым вопросам.

12.3. Участвуют в заседании с правом решающего голоса.

12.4. Вносят предложения по вопросам, находящимся в компетенции Комиссии.

12.5. Выполняют поручения Комиссии и ее председателя.

12.6. Участвуют в подготовке вопросов на заседания и осуществляют необходимые меры по выполнению ее решений, контролю за их реализацией.

12.7. Осуществляют иные действия по выполнению возложенных на Комиссию функций.

13. Секретарь Комиссии:

13.1. Организует проведение заседаний, а также подготовку необходимых для рассмотрения на ее заседаниях информационно-аналитических и иных материалов.

13.2. Ведет протокол заседания, готовит проекты решений, заключений, актов Комиссии, а также проекты постановлений Главы сельского поселения Ершовское по вопросам, находящимся в компетенции Комиссии.

13.3. Ведет делопроизводство в Комиссии.

13.4. Обладает иными правами и выполняет обязанности члена Комиссии.

14. Решения, заключения Комиссии (далее - решения) принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов от числа ее членов с правом решающего голоса, присутствующих на заседании. В случае равенства голосов голос председательствующего на заседании является решающим.

15. При несогласии с принятым решением член Комиссии вправе изложить в письменной форме особое мнение, которое подлежит обязательному приобщению к протоколу заседания (акту обследования).

16. Решения оформляются протоколами либо актами (заключениями). Заключения подписываются председателем и секретарем Комиссии. Акты обследования подписываются всеми членами Комиссии.

17. Комиссия вправе привлекать при необходимости к рассмотрению представленных материалов специализированные организации и экспертов.

18. Комиссия вправе требовать от заявителя или уполномоченного им представителя заключения компетентного органа (Управления архитектуры и градостроительства Одинцовского района, Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области в городах Звенигород, Краснознаменск, Одинцовском районе, Отдела государственного пожарного надзора по Одинцовскому району, при необходимости ГУП МО «Мособлгаз» «Одинцово-межрайгаз», Филиала ОАО «Московская объединенная электросетевая компания» Западные электрические сети), по вопросам, находящимся в компетенции комиссии.

19. Заключения и акты обследования Комиссии направляются Главе сельского поселения Ершовское для принятия соответствующих решений.

20. Копии принятых Комиссией решений, актов, заключений выдаются заявителям и иным заинтересованным лицам.

21. Ответственность за выполнение возложенных на Комиссию задач и функций несет председатель Комиссии. В своей деятельности Комиссия подотчетна Главе сельского поселения Ершовское.

Приложение № 2
Утвержден
постановлением Главы сельского
поселения Ершовское
от 29.03.2010 № 218

СОСТАВ

постоянно действующей комиссии сельского поселения Ершовское по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, по признанию помещений жилыми помещениями, пригодными (непригодными) для проживания, жилых домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

В качестве постоянных членов комиссии:

Председатель комиссии:

Масленников Н.Н. - заместитель главы администрации сельского поселения Ершовское.

Заместитель председателя комиссии:

Палагина Т.А. - заместитель главы администрации, начальник отдела правового обеспечения и организационной работы администрации сельского поселения Ершовское.

Секретарь комиссии:

Карташова Н.Н. - заместитель главы администрации сельского поселения Ершовское.

Члены комиссии:

Павлов И.Т. - заместитель главы администрации сельского поселения Ершовское;

Гавриленко А.И. - заместитель главы администрации сельского поселения Ершовское

ПОРЯДОК
перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений
в жилые помещения на территории сельского поселения Ершовское

1. Общие положения.

1.1. Порядок перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения на территории сельского поселения Ершовское (далее - Порядок) разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 10.08.2005 № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение», Уставом сельского поселения Ершовское.

1.2. Рассмотрение вопросов о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения относится к компетенции постоянно действующей комиссии сельского поселения Ершовское по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, по признанию помещений жилыми помещениями, пригодными (непригодными) для проживания, жилых домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции сельского поселения Ершовское (далее - Комиссия).

1.3. Решение о переводе (отказе в переводе) жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения принимается Главой сельского поселения Ершовское и оформляется его постановлением.

1.4. Организационные вопросы по приему документов на перевод жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения и обеспечению работы Комиссии возлагаются на администрацию сельского поселения Ершовское и секретаря Комиссии.

2. Условия перевода жилых помещений в нежилые помещения
и нежилых помещений в жилые помещения.

2.1. Условиями перевода жилых помещений в нежилые помещения являются:

2.1.1. Расположение жилого помещения на первом этаже жилого здания, имеющего отдельный изолированный вход либо возможность его оборудования.

2.1.2. Расположение жилого помещения на втором этаже жилого здания, если на первом этаже находятся нежилые помещения, при наличии отдельного плана и соблюдении условий п. 2.1.1 настоящей статьи.

2.1.3. Наличие согласия всех собственников жилого помещения, подлежащего переводу в нежилое помещение.

2.1.4. Переводу в нежилые помещения подлежат жилые помещения, не обремененные правами каких-либо лиц.

2.2. Условиями перевода нежилых помещений в жилые помещения являются:

2.2.1. Соответствие нежилого помещения санитарно-гигиеническим, противопожарным и эксплуатационным требованиям либо при несоответствии нежилого помещения установленным требованиям возможность переустройства или перепланировки переводимого нежилого помещения.

2.2.2. Переводу в жилые помещения подлежат нежилые помещения, не обремененные правами каких-либо иных лиц.

3. Порядок принятия решения о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения.

3.1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого в жилое помещение осуществляется с соблюдением установленных норм и правил органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

3.2. Органом местного самоуправления, осуществляющим перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого в жилое помещение, расположенного на территории сельского поселения Ершовское, является администрация сельского поселения Ершовское.

3.3. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) представляет в администрацию сельского поселения Ершовское следующие документы:

3.3.1. Заявление с указанием причин перевода жилого помещения (жилого дома) в нежилое или нежилого помещения (нежилого здания) в жилое помещение.

3.3.2. Правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии).

3.3.3. План переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым - технический паспорт такого помещения).

3.3.4. поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение.

3.3.5. Подготовленный и оформленный в установленном порядке уполномоченной организацией 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), согласованной с Управлением архитектуры и градостроительства Одинцовского района, Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области в городах Звенигород, Краснознаменск, Одинцовском районе, Отделом государственного пожарного надзора по Одинцовскому району, при необходимости ГУП МО «Мособлгаз» «Одинцово-межрайгаз» и филиала ОАО «Московская объединенная электросетевая компания» Западные электрические сети.

3.4. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения администрацией сельского поселения Ершовское.

3.5. Администрация сельского поселения Ершовское направляет представленные документы в Комиссию, которая рассматривает соответствующее заявление и иные представленные документы, при необходимости обследует помещение на месте и выдает заключение о возможности (либо о невозможности) перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение не позднее чем через 30 дней с момента получения документов. Заключение комиссии оформляется протоколом, подписывается председателем (в отсутствие председателя - заместителем) и секретарем, направляется Главе сельского поселения Ершовское.

3.6. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов принимается Главой сельского поселения Ершовское в форме постановления с учетом

заключения Комиссии не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов.

3.7. Администрация сельского поселения Ершовское не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о переводе или об отказе в переводе помещения выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю уведомление о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение (далее - уведомление) по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 10.08.2005 № 502.

Уведомление должно быть направлено заявителю не позднее чем через сорок пять дней со дня представления им документов, указанных в п. 3.3 настоящего Порядка. Одновременно с уведомлением заявителя Администрация сельского поселения Ершовское информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

3.8. Уведомление подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

3.9. 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 уведомление должно содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

3.10. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ, уведомление является основанием проведения соответствующего переустройства и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с п. 3.3.5 Порядка, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в уведомлении.

3.11. Завершение переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии. Полномочия приемочной комиссии осуществляет Комиссия. Акт приемочной комиссии утверждается постановлением Главы сельского поселения Ершовское. Утвержденный акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен Администрацией сельского поселения Ершовское в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

3.12. При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

4. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение.

4.1. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

4.1.1. Непредставления определенных п. 3.3 настоящего Порядка документов.

4.1.2. Представления документов в ненадлежащий орган.

4.1.3. Несоблюдения предусмотренных ст. 22 Жилищного кодекса Российской Федерации условий перевода помещения.

4.1.4. Несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого или нежилого помещения требованиям законодательства.

4.2. Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные п. 4.1 настоящего Порядка.

4.3. Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории сельского поселения Ершовское

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение определяет общие требования к переустройству и перепланировке жилых помещений, расположенных на территории сельского поселения Ершовское, устанавливает порядок согласования переустройства и перепланировки жилых помещений на территории поселения.

1.2. Положение распространяется на эксплуатируемые жилые помещения, расположенные на территории сельского поселения Ершовское, независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности.

1.3. Положение не распространяется на реконструируемые жилые дома с полным прекращением эксплуатации, где предусматриваются: возведение надстроек; устройство остекленных террас; изменение фасадов, в результате чего изменяются объемно-планировочные характеристики и технико-экономические показатели здания в целом.

1.4. Переустройство и (или) перепланировка жилых помещений осуществляется в целях повышения уровня благоустройства и комфорта проживания.

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

Переустройство включает в себя:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
- перенос электрических сетей, нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- устройство и переоборудование туалетов и ванных комнат;
- устройство отсутствующих 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.

1.4.2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

К перепланировке относятся:

- 1) перенос и разборка межкомнатных перегородок;
- 2) перенос и устройство дверных проемов;
- 3) разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- 4) устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- 5) расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- 6) ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры и жилые помещения;
- 7) устройство или переоборудование существующих тамбуров;

8) разборка встроенных шкафов в случае, если такая разборка требует внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

1.4.3. Устройство, перенос и разборку встроенных шкафов, выполненных из древесно-стружечных и древесно-волоконных плит, фанеры и других легких материалов, в целях настоящего Положения считать перепланировкой, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности жилых помещений, и применять для нее упрощенный порядок оформления согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

1.5. При выполнении переустройства и (или) перепланировки жилых помещений не допускаются:

1.5.1. Установка перегородок, если в результате перепланировки образуется новая комната без естественного освещения или без приборов отопления.

1.5.2. Переустройство и (или) перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, нарушению в работе инженерных систем и оборудования, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

1.5.3. Переустройство и (или) перепланировка жилых помещений, расположенных в жилых домах, признанных ветхими или аварийными, в отношении которых имеются соответствующие решения органов местного самоуправления, если такое переустройство или перепланировка не является необходимой мерой обеспечения безопасности проживания граждан.

1.6. Переустройство и (или) перепланировка жилых помещений проводятся с соблюдением установленных норм и правил органа местного самоуправления на основании решения.

1.7. Органом местного самоуправления, осуществляющим согласование переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории сельского поселения Ершовское, является администрация сельского поселения Ершовское.

1.8. Заключение о возможности согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдает постоянно действующая комиссия сельского поселения Ершовское по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, по признанию помещений жилыми помещениями, пригодными (непригодными) для проживания, жилых домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции сельского поселения Ершовское (далее - Комиссия). Заключение Комиссии оформляется протоколом, подписывается председателем (в отсутствие председателя - заместителем) и секретарем, направляется Главе сельского поселения Ершовское.

2. Порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений.

2.1.1. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящем Положении - заявитель) в Администрацию сельского поселения Ершовское представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого

помещения, выполненный уполномоченной организацией и согласованной с Управлением архитектуры и градостроительства Одинцовского района, Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области в городах Звенигород, Краснознаменск, Одинцовском районе, Отделом государственного пожарного надзора по Одинцовскому району, при необходимости ГУП МО «Мособлгаз» «Одинцово-межрайгаз», Филиала ОАО «Московская объединенная электросетевая компания» Западные электрические сети.

4) технический (кадастровый) паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения;

5) согласие в письменной форме всех совершеннолетних 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 Положением документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

2.1.2. Упрощенный порядок оформления документов для согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения предполагает представление документов, перечисленных в п. 2.1.1, за исключением подготовленного и оформленного в установленном порядке проекта переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения.

2.2. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения Администрацией сельского поселения Ершовское.

2.3. Администрация сельского поселения Ершовское направляет представленные документы в Комиссию, которая рассматривает соответствующее заявление и иные представленные документы, при необходимости обследует помещение на месте и выдает заключение о возможности согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения не позднее чем через 30 дней с момента получения документов.

2.4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов принимается Администрацией сельского поселения Ершовское с учетом заключения Комиссии с оформлением на бланке Администрации не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов. Форма и содержание решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установлены Правительством Российской Федерации. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подписывается Главой сельского поселения Ершовское.

2.5. Администрация сельского поселения Ершовское не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий такое решение.

2.6. Предусмотренный пунктом 2.4 настоящего Положения документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

3. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

3.1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

- 1) непредставления документов, определенных пунктом 2.1.1 настоящего Положения;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения требованиям законодательства.

3.2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения принимается постановлением Главы сельского поселения Ершовское. Постановление об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого или нежилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные пунктом 3.1 настоящего Положения.

3.3. Постановление об отказе в согласовании переустройства и (или) переоборудования жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

4. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилых помещений.

4.1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии установленной формы (приложение № 1 к Положению о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории сельского поселения Ершовское).

4.2. Полномочия приемочной комиссии осуществляет Комиссия по переустройству и перепланировке жилых помещений.

4.3. Акт приемочной комиссии подлежит утверждению постановлением Главы сельского поселения Ершовское.

4.4. Утвержденный акт приемочной комиссии направляется Администрацией сельского поселения Ершовское в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

5. Последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки.

5.1. Самовольным являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного пунктом 2.4 настоящего Положения, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося для согласования в администрацию сельского поселения Ершовское.

5.2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

5.3. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок в порядке, установленном администрацией сельского поселения Ершовское.

5.4. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

5.5. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок в установленном Администрацией сельского поселения Ершовское порядке, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации Администрация обращается в суд:

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора.

5.6. Администрация сельского поселения Ершовское для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном пунктом 5.3 настоящего Положения порядке, или для собственника такого жилого помещения, являющегося наймодателем по расторгнутому в установленном пунктом 5.5 настоящего Положения порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок в установленном порядке, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов.

АКТ № _____
приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки
жилого помещения
« ____ » _____ 20__ г.

Настоящий акт составлен _____
Ф.И.О. должностного лица

Ф.И.О. должностного лица

в присутствии _____
Ф.И.О. заявителя

Обследовано жилое помещение, занимаемое на основании _____
(права собственности,

договора соц.найма, ордера, договора аренды - нужное указать)

расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, _____

_____ дом _____, кв. _____, подъезд _____, этаж _____,

общая площадь _____ кв.м.

УСТАНОВЛЕНО:

1. Проектная документация разработана _____

2. Ремонтно-строительные работы выполнены _____
(кем и в какой срок)

3. Предъявлены к приемке осуществленные мероприятия (работы) _____

4. На основании осмотра, предъявленных перестроенных и (или) перепланируемых жилых помещений и ознакомления с проектной и исполнительной документацией установлено: _____

(соответствует / не соответствует проекту - нужное указать)

(замечания надзорных органов - нужное указать)

(устранены / не устранены - нужное указать)

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. Считать предъявленные к приемке работы _____

произведенными в соответствии с проектом и требованиями нормативных документов, действующих для помещения в жилых домах.

2. Настоящий акт считать основанием для проведения инвентаризационных обмеров и внесения изменений в поэтажный план и экспликацию органа технической инвентаризации.

Председатель приемочной комиссии _____

Заместитель председателя _____

Члены комиссии: _____

Представитель организации,
обслуживающей жилой фонд _____

Секретарь комиссии _____

ПОЛОЖЕНИЕ

о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

1. Настоящее Положение устанавливает требования к жилому помещению, порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, разработано в соответствии со статьями 15 и 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

2. Действие настоящего Положения распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории сельского поселения Ершовское.

3. Действие настоящего Положения не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания.

5. Жилыми помещениями признаются:

- жилой дом - индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;

- квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

- комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

6. Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений:

- помещения вспомогательного использования;

- помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции на территории сельского поселения Ершовское осуществляется постоянно действующей комиссией сельского поселения Ершовское по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, по признанию помещений жилыми помещениями, пригодными (непригодными) для проживания, жилых домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции сельского поселения Ершовское (далее - Комиссия).

8. Комиссия на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным законодательством требованиям и признает жилое помещение пригодным (непригодным) для проживания, а также признает многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

К работе в Комиссии привлекаются с правом совещательного голоса собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо), а в необходимых случаях - квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса.

9. Требования, которым должно отвечать жилое помещение установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»

10. Процедура проведения оценки соответствия помещения требованиям, установленным Положением, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, включает следующие мероприятия:

10.1. Прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов.

10.2. Определение перечня дополнительных документов (заключения соответствующих органов государственного контроля и надзора, заключения проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения, акта государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации о результатах проведенных в отношении жилого помещения мероприятий по контролю), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным законодательством требованиям.

10.3. Определение состава привлекаемых экспертов проектно-изыскательских организаций исходя из причин, по которым жилое помещение может быть признано нежилым, либо для оценки возможности признания пригодным для проживания реконструированного ранее нежилого помещения.

10.4. Работу комиссии по оценке пригодности (непригодности) жилых помещений для постоянного проживания.

10.5. Составление Комиссией заключения:

- о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) требованиям, установленным действующим законодательством, и пригодным (непригодным) для проживания;

- о признании многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

10.6. Составление акта обследования помещения (в случае принятия межведомственной комиссией решения о необходимости проведения такого

обследования) и составление Комиссией заключения на основании выводов и рекомендаций, указанных в акте. При этом признание комиссией многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование.

10.7. Принятие Главой сельского поселения Ершовское решения в форме постановления по итогам работы комиссии.

10.8. Передача по одному экземпляру решения, указанного в п. 10.7 настоящего Порядка, заявителю и собственнику жилого помещения (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).

11. Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в Администрацию сельского поселения Ершовское вместе с заявлением следующие документы:

11.1. Нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на жилое помещение.

11.2. План жилого помещения с его техническим (кадастровым) паспортом, а для нежилого помещения - проект реконструкции нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением.

11.3. Для признания многоквартирного дома аварийным также представляется заключение специализированной организации, проводящей обследование этого дома.

11.4. По усмотрению заявителя также могут быть представлены заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания.

11.5. В случае если заявителем выступает орган, уполномоченный на проведение государственного контроля и надзора, представляется заключение этого органа.

12. Администрация сельского поселения Ершовское направляет соответствующее заявление и иные представленные документы в Комиссию, которая рассматривает их в течение 30 дней с даты их регистрации и принимает либо решение (в виде заключения), либо решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения. В ходе работы комиссия вправе назначить дополнительные обследования и испытания, результаты которых приобщаются к документам, ранее представленным на рассмотрение комиссии.

13. По результатам работы Комиссия принимает одно из следующих решений:

13.1. О соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания.

13.2. О необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с требованиями, установленными Положением, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, а после их завершения - о продолжении процедуры оценки.

13.3. О несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания.

13.4. О признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

13.5. О признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции.

Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения. Если число голосов «за» и «против» при принятии решения равно, решающим является голос председателя комиссии. В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к заключению.

14. По окончании работы комиссия составляет в 3 экземплярах заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания по форме согласно приложению № 1 к Положению о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

15. В случае обследования помещения Комиссия составляет в 3 экземплярах акт обследования помещения по форме согласно приложению № 2 к Положению о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

16. На основании полученного заключения или заключения и акта обследования от Комиссии Глава сельского поселения Ершовское принимает решение и издает постановление с указанием порядка дальнейшего использования помещения, сроков отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

17. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются в соответствии с действующим законодательством.

Договоры на жилые помещения, признанные непригодными для проживания, могут быть расторгнуты по требованию любой из сторон договора в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

18. Комиссия в 5-дневный срок направляет заявителю 1 экземпляр постановления Главы сельского поселения Ершовское и 1 экземпляр заключения Комиссии.

В случае признания жилого помещения непригодным для проживания вследствие наличия вредного воздействия факторов среды обитания, представляющих особую опасность для жизни и здоровья человека либо представляющих угрозу разрушения здания по причине его аварийного состояния или по другим основаниям, предусмотренным в Положении, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, решение направляется в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, собственнику жилья и заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения.

19. Решение Главы сельского поселения Ершовское может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

20. В случае принятия решения о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки жилого помещения, комиссия в месячный срок после уведомления собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом об их завершении проводит осмотр жилого помещения, составляет акт обследования и принимает соответствующее решение, которое доводит до заинтересованных лиц.

21. Для инвалидов и других маломобильных групп населения, пользующихся в связи с заболеванием креслами-колясками, отдельные занимаемые ими жилые помещения (квартира, комната) по заявлению граждан и на основании представления соответствующих заболеваний медицинских документов могут быть признаны Комиссией непригодными для проживания граждан и членов их семей. Комиссия оформляет в 3 экземплярах заключение о признании жилого помещения непригодным для проживания указанных граждан по форме согласно приложению № 1 к Положению, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, и в 5-дневный срок направляет 1 экземпляр в соответствующий федеральный орган

исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, второй экземпляр - заявителю (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).