

УТВЕРЖДЕНО  
Постановлением Администрации  
муниципального образования «город  
Десногорск» Смоленской области

от 07.07.2016г. № 736

## ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке оформления разрешений  
на переустройство и(или) перепланировку жилого помещения;  
на перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое;  
о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для  
проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или  
реконструкции.**

### 1. Общие положения

Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1.1. Настоящее Положение устанавливает:

- порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений;
- порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое;
- порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Положение распространяется на жилые и нежилые помещения независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности;

Установленный настоящим Положением порядок признания жилого помещения непригодным для проживания применяется и в отношении частных жилых помещений.

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 общему пользования.

Заявители - лица (физические или юридические), выступающие инициаторами проведения мероприятий (работ) по переустройству и перепланировке помещений; признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодными для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; переводу жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания.

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.

Многоквартирный дом - 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.

1.3. Рассмотрение вопросов о согласовании переустройства и перепланировки жилых помещений; о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое относится к компетенции межведомственной комиссии по контролю за использованием жилых и нежилых помещений.

## **II. Условия и порядок оформления согласования переустройства и перепланировки жилых помещений**

Порядок переустройства и(или) перепланировки жилого(нежилого) помещения устанавливает общие требования к оформлению и получению разрешений на переустройство и(или) перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах и зданиях на территории муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области.

### **2.1. Общие положения**

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

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

2.1.3. Перепланировка жилых помещений представляет собой изменение его конфигурации, требующая 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.

2.1.4. Работы, не влияющие на изменение несущей способности конструкций, не относятся по действующей классификации к переустройству и перепланировке помещений, производятся на основании письменного разрешения организации, обслуживающей жилищный фонд (разборка шкафов, замена или установка сантехнического оборудования, замена отводящих и подводящих трубопроводов, другие конструктивно несложные работы, которые выполняются с учетом требований).

2.1.5. Переустройство и перепланировка жилых 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.

2.1.6. 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.

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

2.1.8. Не допускается выполнять перепланировку с уменьшением общей площади жилого помещения, в результате которой граждане становятся нуждающимися в улучшении жилищных условий.

2.1.9. 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.

2.1.10. Изменения количественных и качественных характеристик жилых и нежилых помещений в жилых домах, произошедшие в результате переустройства и(или) перепланировки, а также право собственности на вновь созданные при этом жилые помещения должны быть зарегистрированы в соответствующих органах.

## **2.2. Порядок получения разрешения на переустройство и(или) перепланировку жилого помещения(нежилого) помещения в жилых домах и помещениях в нежилых зданиях**

2.2.1. Для проведения переустройства и(или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо(далее –заявитель) в Администрацию муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области(далее-Администрация), осуществляющую согласование по месту нахождения переустраиваемого и(или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет документы, предусмотренные в ч.2 ст.26 ЖК РФ:

а) заявление о переустройстве и(или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (Приложение №2);

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

в)подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и(или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

г)технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

д)согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

е) 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.

2.2.1.1. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами «г» и «е» части 2.2.1 настоящей статьи, а также в случае, если право на переустраиваемое и

(или) перепланируемое жилое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные пунктом «б» части 2.2.1 настоящей статьи. Для рассмотрения заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- технический паспорт 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.

2.2.2. Администрация не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с частями 2.2.1 и 2.2.1.1 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром. Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в части 2.2.1 настоящей статьи, обязаны направить в Администрацию, запрошенные таким органом документы (их копии или содержащиеся в них сведения). Запрошенные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.

2.2.3. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частями 2.2.1 и 2.2.1.1 настоящей статьи документов Администрацией не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с настоящей статьей возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в части 2.2.1 настоящей статьи, через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий согласование.

2.2.4. Администрация, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении документ, подтверждающий принятие такого решения по форме согласно Приложению 3, а также и в управляющую организацию с целью осуществления контроля за исполнением решения и производством работ.

В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

2.2.5. Предусмотренный частью 2.2.4 настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

### **2.3. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения**

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

2.3.1.1. непредставления определенных частью 2.2.1 и 2.2.1.1 настоящей статьи документов, обязанность по представлению которых с учетом части 2.2.1 возложена на заявителя;

2.3.1.1.1 поступления в Администрацию ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с частью 2.2.1, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий согласование, после получения такого ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с частью 2.1.1 и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

2.3.1.2. представления документов в ненадлежащий орган;

2.3.1.3. несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

2.3.2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 2.3.1 настоящей статьи.

3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки 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.

### **2.4. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения**

2.4.1. Для приемки работ после завершения переустройства и перепланировки помещения заявитель направляет в управляющую организацию заявление в произвольной форме об окончании работ в срок, указанный в Постановлении.

2.4.2. В случае, если от заявителя не поступило заявление об окончании работ в течение месяца после окончания срока в соответствии с полученным согласованием и не поступило заявление о переносе срока окончания работ по уважительным причинам, переустройство и (или) перепланировка жилого помещения считаются невыполненными, необходимо вновь получение решения о согласовании в установленном порядке.

2.4.3. Заявителю при наличии уважительных причин, по которым не поступило заявление об окончании работ, или переустройство и (или) перепланировка не выполнены в срок, Администрация может продлить решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в жилом доме не более чем на шесть месяцев.

2.4.4. При соответствии выполненного переустройства и (или) перепланировки проектному решению управляющая организация оформляет в установленном порядке Акт приемочной комиссии, сформированной управляющей организацией (далее - Акт приемочной комиссии).

2.4.5. В Акте приемочной комиссии о завершении переустройства и (или)

перепланировки помещений в жилом доме комиссией делается вывод о соответствии или несоответствии выполненных работ по выданному решению о согласовании переустройства и(или) перепланировки помещений в жилом доме и выносится заключение о признании работ выполненными или признании их самовольными. Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки оформляется в 4-х экземплярах и направляется управляющей организацией в 2-х экземплярах заявителю для направления одного экземпляра в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости». Один экземпляр Акта приемочной комиссии направляется в Межведомственную комиссию по контролю за использованием жилых и нежилых помещений.

### **2.5. Последствия самовольного переустройства и(или) перепланировки жилого помещения**

2.5.1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 2.2.4 настоящей статьи настоящего Положения, или с нарушением проекта переустройства и(или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. «в» части 2.2.1 настоящего Положения.

2.5.2. Управляющая организация согласно территориальной принадлежности, обслуживающая жилищный фонд, при обнаружении случаев самовольной перепланировки и(или) переоборудования помещений, обязана инициировать рассмотрение такого факта в межведомственной комиссии.

2.5.3. Собственник(наниматель) жилого помещения, которое было самовольно переустроено и(или) перепланировано обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены межведомственной комиссией по контролю за использованием жилых и нежилых помещений.

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

## **III. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение**

Настоящий Порядок определяет порядок изменения функционального назначения жилых и нежилых помещений независимо от форм собственности с целью надлежащего использования жилищного фонда, создания условий для осуществления права собственника по распоряжению недвижимым имуществом, недопущения необоснованного перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые, а также ограничения по использованию помещений, переводимых в категорию нежилых.

### **3.1. Общие положения**

3.1.1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

3.1.2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, 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 либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

3.1.3. 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.

3.1.3.1. Перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается.

3.1.4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

### **3.2 Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

3.2.1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется Администрацией муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области (далее - Администрация).

3.2.2. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в Администрацию непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

- а) заявление о переводе помещения (Приложение 4);
- б) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- в) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- г) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- д) 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).

3.2.2.1. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами «в» и «г» части 3.2.2 настоящей статьи, а также в случае, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные пунктом «б» части 3.2.2 настоящей статьи. Для рассмотрения заявления о переводе помещения орган, осуществляющий перевод помещений, запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

1) правоустанавливающие документы на переводимое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

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

3) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение.

3.2.3. Администрация не вправе требовать от заявителя представление других

документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с частью 3.2.2 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения Администрацией, а также с указанием перечня сведений и документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром. Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в части 3.2.2.1 настоящей статьи, обязаны направить в порядке межведомственного информационного взаимодействия в Администрацию, запрошенные ими сведения и документы. Запрошенные сведения и документы могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.

3.2.4. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частями 3.2.2 и 3.2.2.1 настоящей статьи документов Администрацией, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с настоящей статьей возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в части 3.2.2 настоящей статьи, через многофункциональный центр срок принятия решения о переводе или об отказе в переводе помещения исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в Администрацию.

3.2.5. Администрация, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в части 3.2.4 настоящей статьи решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений по форме согласно Приложению 5. Данный документ направляется и в управляющую организацию с целью осуществления контроля за исполнением решения и производством работ. В случае представления заявления о переводе помещения через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем. 3.2.6. 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 указанный в части 3.2.5 настоящей статьи документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

3.2.7. Предусмотренный частью 3.2.5 настоящей статьи документ 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.

3.2.8. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, указанный в части 3.2.5 настоящей статьи, является основанием проведения соответствующих переустройства и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представляющего заявителем в соответствии с пунктом «д» части 3.2.2, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренной частью 3.2.5 настоящей статьи документе.

3.2.9. Завершение указанных в части 3.2.8 настоящей статьи переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной управляющей организацией (далее - акт приемочной комиссии).

Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или)



перепланировки оформляется в 4-х экземплярах и направляется управляющей организацией в 2-х экземплярах заявителю для направления одного экземпляра в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости». Один экземпляр Акта приемочной комиссии направляется в Межведомственную комиссию по контролю за использованием жилых и нежилых помещений. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

3.2.10. 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.

### **3.3. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение**

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

1) непредставления определенных частью 3.2.2 статьи 3.2 настоящего Положения документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

1.1) поступления в Администрацию ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с частью 3.2.2 статьи 3.2 настоящего Положения, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в переводе помещения по указанному основанию допускается в случае, если Администрация после получения указанного ответа уведомила заявителя о получении такого ответа, предложила заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с частью 3.2.2 статьи 3.2 настоящего Положения, и не получила от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения предусмотренных статьей 3.1 настоящего Положения условий перевода помещения;

4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

2. Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

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.

## **IV. Условия и порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции**

4.1. Комиссия на основании заявления собственника помещения, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, правообладателя или гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям и принимает решения в порядке, предусмотренном пунктом 4.6 настоящего Положения.

4.2. При оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в настоящем Положении требованиям проверяется его фактическое состояние. При этом проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качество атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.

4.3. Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям включает:

прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов;

определение перечня дополнительных документов (заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещений), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям;

определение состава привлекаемых экспертов, в установленном порядке аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, исходя из причин, по которым жилое помещение может быть признано нежилым, либо для оценки возможности признания пригодным для проживания реконструированного ранее нежилого помещения;

работу комиссии по оценке пригодности (непригодности) жилых помещений для постоянного проживания;

составление комиссией заключения в порядке, предусмотренном пунктом 4.6 настоящего Положения, по форме согласно приложению №2 к Положению (далее - заключение);

составление акта обследования помещения (в случае принятия комиссией решения о необходимости проведения обследования) и составление комиссией на основании выводов и рекомендаций, указанных в акте, заключения. При этом решение комиссии в части выявления оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование;

принятие Администрацией муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области решения по итогам работы комиссии;

передача по одному экземпляру решения заявителю и собственнику жилого помещения (третий остается в деле, сформированном комиссией).

4.4. Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в комиссию по месту нахождения жилого помещения следующие документы:

а) заявление о признании помещения жилым помещением или жилого помещения непригодным для проживания и (или) многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

б) копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

в) в отношении нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением - проект реконструкции нежилого помещения;

г) заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома - в случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

д) заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения – в случае, если в соответствии с пунктом 4.3 настоящего Положения предоставление такого заключения является необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям;

е) заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания-по усмотрению заявителя.

Заявитель вправе представить заявление и прилагаемые к нему документы на бумажном носителе лично или посредством почтового отправления с уведомлением о вручении, либо в форме электронных документов с использованием федеральной государственной информационной системой «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее - единый портал), регионального портала государственных и муниципальных услуг (при его наличии) или посредством многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг.

Заявление, подаваемое в форме электронного документа, подписывается заявителем простой электронной подписью, а прилагаемые к нему электронные документы должны быть подписаны должностными лицами органов (организаций), выдавших эти документы, усиленной квалифицированной электронной подписью (если законодательством Российской Федерации для подписания таких документов не установлен иной вид электронной подписи).

Заявитель вправе представить в комиссию указанные в пункте 4.4 настоящего Положения документы и информацию по своей инициативе.

В случае, если заявителем выступает орган государственного надзора (контроля), указанный орган представляет в комиссию свое заключение, после рассмотрения которого комиссия предлагает собственнику помещения представить документы, указанные в пункте 4.4 настоящего Положения.

Комиссия на основании межведомственных запросов с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия получает в том числе в электронной форме:

а) сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на жилое помещение;

б) технический паспорт жилого помещения, а для нежилых помещений-технический план;

в) заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора(контроля) в случае, если представление указанных документов в соответствии с абзацем третьим пункта 4.3 настоящего Положения признано необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям.

Комиссия вправе запрашивать эти документы в органах государственного надзора

(контроля).

В случае если комиссией проводится оценка жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации или многоквартирного дома, находящегося в федеральной собственности, орган местного самоуправления не позднее чем за 20 дней до дня начала работы комиссии обязан в письменной форме посредством почтового отправления с уведомлением о вручении, а также в форме электронного документа с использованием единого портала направить в федеральный орган исполнительной власти Российской Федерации, осуществляющий полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, и правообладателю такого имущества уведомление о дате начала работы комиссии, а также разместить такое уведомление на межведомственном портале по управлению государственной собственностью в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, и правообладатель такого имущества в течение 5 дней со дня получения уведомления о дате начала работы комиссии направляют в комиссию посредством почтового отправления с уведомлением о вручении, а также в форме электронного документа с использованием единого портала информацию о своем представителе, уполномоченном на участие в работе комиссии.

В случае если уполномоченные представители не принимали участие в работе комиссии (при условии соблюдения установленного настоящим пунктом порядка уведомления о дате начала работы комиссии), комиссия принимает решение в отсутствие указанных представителей.

4.5. Комиссия рассматривает поступившее заявление или заключение органа государственного надзора (контроля) в течение 30 дней с даты регистрации и принимает решение (в виде заключения), указанное в пункте 4.6 настоящего Положения, 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.

4.6. По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений об оценке соответствия помещений и многоквартирных домов установленным в настоящем Положении требованиям:

о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в настоящем Положении требованиями;

о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;

о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;

о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения в 3 экземплярах с указанием соответствующих оснований принятия решения. 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.

4.7. В случае обследования помещения комиссия составляет в 3 экземплярах акт обследования помещения по форме согласно приложению №1 к Положению.

На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган

исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления в течение 30 дней со дня получения заключения в установленном им порядке принимает решение и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

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

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

4.9. Комиссия в 5-дневный срок со дня принятия решения, предусмотренного пунктом 4.6 настоящего Положения, направляет в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая единый портал или региональный портал государственных и муниципальных услуг (при его наличии), по 1 экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю, а также в случае признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции - в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) по месту нахождения такого помещения или дома.

В случае выявления оснований для 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 основаниям, предусмотренным пунктом 36 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006г №47, решение, предусмотренное пунктом 4.6 настоящего Положения, 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.

4.10. Решение соответствующего федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, заключение, предусмотренное пунктом 4.6 настоящего Положения, могут быть обжалованы заинтересованными лицами в судебном порядке».

