



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

Об утверждении Порядка приведения самовольно переустроенных и (или) перепланированных помещений в многоквартирном доме в прежнее состояние

Во исполнение статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок приведения самовольно переустроенных и (или) перепланированных помещений в многоквартирном доме в прежнее состояние.

2. Признать утратившими силу:

2.1. постановление Администрации города Костромы от 25 мая 2005 года № 1529 «Об утверждении Порядка по приведению самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние»;

2.2. постановление Администрации города Костромы от 20 августа 2012 года № 1705 «О внесении изменений в Порядок по приведению самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние»;

2.3. постановление Администрации города Костромы от 20 августа 2013 года № 1845 «О внесении изменений в Порядок по приведению самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние»;

2.4. постановление Администрации города Костромы от 14 июля 2014 года № 1756 «О внесении изменений в Порядок по приведению самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние»;

2.5. постановление Администрации города Костромы от 12 февраля 2015 года № 311 «О внесении изменений в Порядок по приведению самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Администрации города Костромы

А. В. Смирнов

УТВЕРЖДЕН
постановлением Администрации
города Костромы
от « ____ » _____ 20__ года № _____

**ПОРЯДОК
приведения самовольно переустроенных и (или) перепланированных
помещений в многоквартирном доме в прежнее состояние**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок приведения самовольно переустроенных и (или) перепланированных помещений в многоквартирном доме в прежнее состояние (далее - Порядок) разработан в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации в целях обеспечения сохранности и безопасной эксплуатации жилищного фонда города Костромы и определяет последовательность принятия мер по приведению самовольно перепланированных и (или) переустроенных помещений в многоквартирных домах (далее - помещения) в прежнее состояние.

1.2. Настоящий Порядок распространяется на собственников помещений в многоквартирном доме, которые были самовольно переустроены и (или) перепланированы (далее – собственники), и нанимателей жилых помещений по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которые были самовольно переустроены и (или) перепланированы (далее - наниматели).

1.3. Под приведением помещений в прежнее состояние понимается производство работ, в результате которых помещения будут соответствовать тем характеристикам, которые существовали до начала самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки этих помещений.

1.4. Настоящий Порядок не применяется в отношении помещений, расположенных в аварийном и подлежащем сносу или реконструкции многоквартирном доме.

**2. Порядок установления факта самовольного переустройства и (или)
самовольной перепланировки помещений**

2.1. Факт самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещений устанавливается функциональным органом Администрации города Костромы, уполномоченным на осуществление полномочий в сфере согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах (далее – уполномоченный орган).

2.2. Факт наличия самовольной перепланировки и (или) переустройства помещений (помещения) считается установленным в случае:

2.2.1. вступления в законную силу решения суда об отказе в удовлетворении требований заявителя о сохранении помещений (помещения) в переустроенном и (или) перепланированном состоянии;

2.2.2. поступления в уполномоченный орган обоснованных обращений от организаций, физических и юридических лиц (в том числе организаций,

осуществляющих управление многоквартирными домами или оказывающих услуги по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирных домах) (далее – заявители) об осуществлении собственниками (нанимателями) помещений самовольных переустройств и (или) перепланировок помещений (далее – обращения). Обоснованность обращений подтверждается прилагаемыми заявителями актами обследования самовольно переустроенных и (или) перепланированных помещений, экспертными заключениями, а также документами (сведениями), имеющимися в распоряжении уполномоченного органа и полученными им в соответствии с пунктом 2.3.3 настоящего Порядка.

2.3. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней с даты поступления информации, указанной в пункте 2.2 настоящего Порядка:

2.3.1. рассматривает указанную в пункте 2.2 настоящего Порядка информацию;

2.3.2. проверяет наличие (отсутствие) выданных в установленном порядке решений о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений в отношении которых поступили обращения;

2.3.3. запрашивает посредством межведомственного взаимодействия технический паспорт (паспорта) самовольно переустроенных и (или) переоборудованных помещений, правоустанавливающие документы на самовольно переустроенные и (или) переоборудованные помещения, если права на них зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

2.3.4. в случае наличия разногласий в сведениях, содержащихся в обращениях, и документах (сведениях), имеющихся в распоряжении уполномоченного органа и полученных им в соответствии с пунктом 2.3.3 настоящего Порядка, а также в случае наличия сведений об угрозе причинения в результате самовольного переоборудования и (или) перепланировки помещений вреда жизни и здоровью граждан, осуществляет комиссионное обследование помещений, в отношении которых поступили указанные в пункте 2.2.2 настоящего Порядка обращения, с участием заявителей (их представителей);

2.3.5. принимает решение о наличии (отсутствии) факта самовольной перепланировки и (или) переустройства помещений (помещения);

2.3.6. готовит ответ на указанные в пункте 2.2.2 настоящего Порядка обращения, в котором сообщает заявителям о принятом решении и основаниях его принятия, и направляет его простым письмом не позднее 3 рабочих дней с даты подписания.

3. Приведение самовольно перепланированных и (или) переустроенных помещений в прежнее состояние

3.1. При подтверждении факта самовольного переустройства и (или) перепланировки помещения, уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения о наличии факта самовольной перепланировки и (или) переустройства помещений (помещения) подготавливает уведомление о необходимости приведения самовольно перепланированных и (или) переустроенных помещений в прежнее состояние (далее - уведомление) по форме, согласно приложению к настоящему Порядку. Уведомление выдается под роспись собственнику (нанимателю) помещения (их законным представителям) или направляется заказным письмом не позднее 3 рабочих дней с даты его подписания.

3.2. Собственник (наниматель) помещения обязан привести самовольно переустроенное и (или) перепланированное помещение в прежнее состояние в соответствии с требованиями действующего законодательства в 6-месячный срок с даты направления уведомления.

В случае, когда самовольное переустройство и (или) перепланировка помещения выполнены с существенным нарушением действующих строительных норм и правил, а также правил безопасности, в результате чего имеется угроза причинения вреда жизни и здоровью граждан, что подтверждается актом комиссионного обследования, экспертным заключением или решением суда, приведение самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в прежнее состояние должно быть выполнено в срок, не более 1 месяца с даты направления уведомления.

3.3. Указанный в абзаце первом пункта 3.2 настоящего Порядка срок может быть продлен по решению уполномоченного органа в случае поступления обращения собственника (нанимателя) о продлении срока приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в прежнее состояние, с указанием объективных причин невозможности выполнения соответствующих работ в установленные уведомлением сроки, но не более, чем на 3 месяца.

3.4. Собственник (наниматель) самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в установленный уполномоченным органом срок обязан:

3.4.1. привести самовольно переустроенное и (или) перепланированное помещение в прежнее состояние за свой счет, с соблюдением действующих строительных норм и правил, а также правил безопасности;

3.4.2. уведомить уполномоченный орган о приведении самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в прежнее состояние, с приложением технического паспорта (технического плана) помещения в многоквартирном доме, содержащего информацию о состоянии помещения в многоквартирном доме после окончания работ по приведению этого помещения в первоначальное состояние или заверенной в установленном порядке копии указанного документа.

4. Последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки помещений

4.1. Если по истечении установленного уполномоченным органом срока самовольно переустроенное и (или) перепланированное помещения не приведено в прежнее состояние или не вступило в законную силу решение суда о сохранении помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, уполномоченный орган подготавливает иски в суд:

4.1.1. в отношении собственника (нанимателя) самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме - о приведении самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние;

4.1.2. в отношении собственника - о продаже с публичных торгов такого помещения в многоквартирном доме с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения в многоквартирном доме средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого

помещения в многоквартирном доме обязанности по приведению его в прежнее состояние;

4.1.3. в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования - о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

4.2. Для нового собственника помещения в многоквартирном доме, которое не было приведено в прежнее состояние в соответствии с настоящим Порядком, или для собственника жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, уполномоченный орган, в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Порядка, устанавливает новый срок для приведения такого помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние и направляет уведомление в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Порядка.

4.3. Лицо, указанное в пункте 4.2 настоящего Порядка обязано в установленный уполномоченным органом в соответствии с пунктами 3.2 и 3.3 настоящего Порядка срок:

4.3.1. привести самовольно переустроенное и (или) перепланированное помещение в прежнее состояние за свой счет с соблюдением требований действующего законодательства;

4.3.2. уведомить уполномоченный орган о приведении самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в прежнее состояние, с приложением технического паспорта (технического плана) помещения в многоквартирном доме, содержащего информацию о состоянии помещения в многоквартирном доме после окончания работ по приведению помещения в многоквартирном доме в первоначальное состояние или заверенной в установленном порядке копии указанного документа.

Приложение
к Порядку приведения самовольно
переустроенного и (или)
перепланированного помещения в
многоквартирном доме в прежнее
состояние

ФОРМА
уведомления о необходимости приведения самовольно переустроенных
и (или) перепланированных помещений в многоквартирном доме
в прежнее состояние

УВЕДОМЛЕНИЕ
о необходимости приведения самовольно переустроенных
и (или) перепланированных помещений в многоквартирном доме
в прежнее состояние

В связи с установлением факта самовольного переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу:

_____ ,
(указывается полный адрес самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме)

находящегося в собственности /занимаемого по договору социального найма /
занимаемого по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального
использования _____ ,

(наименование юридического лица, Ф.И.О. физического лица - собственника (нанимателя) жилого помещения)

руководствуясь нормами статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Собственнику (нанимателю) помещения в многоквартирном доме в срок
до "___" _____ 20___ года:

1.1. привести указанное в настоящем уведомлении помещение в прежнее
состояние с соблюдением требований действующего законодательства;

1.2. представить в _____
(наименование уполномоченного органа)

документы, подтверждающие приведение самовольно переустроенного и (или)
перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние, а
именно:

2. Если в указанный срок помещение не будет приведено в прежнее
состояние или не будет представлено судебное решение о сохранении помещения в
переустроенном и (или) перепланированном состоянии, _____

(наименование уполномоченного органа)

вправе обратиться в суд с требованием:

2.1. о приведении самовольно переустроенного и (или) перепланированного
помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние (в отношении собственника
(нанимателя) помещения);

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

2.3. о расторжении договора социального найма, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние (в отношении нанимателя жилого помещения).

(подпись/ расшифровка подписи должностного лица Комитета)

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Администрации города Костромы «Об утверждении Порядка по приведению самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние»

Настоящий проект постановления предусматривает утверждение нового Порядка по приведению самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние, который подготовлен в связи с принятием Федерального закона от 27 декабря 2018 года № 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме», Федерального закона от 29 мая 2019 года № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», Федерального закона от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» а так же в связи с реорганизацией Комитета по строительству, транспорту и дорожной деятельности Администрации города Костромы в форме присоединения к нему Управления строительства и капитального ремонта Администрации города Костромы.

Согласно части 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Основной группой субъектов предпринимательской деятельности, чьи интересы будут затронуты предлагаемым проектом, являются физические и юридические лица, выполнившие самовольные переустройство и (или) перепланировку в принадлежащем им на праве собственности помещении, а также физические лица, выполнившие самовольные переустройство и (или) перепланировку в жилом помещении, предоставленном по договору социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в многоквартирном доме.

В связи с тем, что Порядок по приведению самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние, может быть утвержден только муниципальным правовым актом, иных вариантов решений проблемы нет. Обоснованием настоящего правового регулирования является необходимость приведения Порядка в соответствии с действующим законодательством.

Ожидаемым результатом выбранного правового регулирования является утверждение Порядка по приведению самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме в прежнее состояние, в новой редакции.

Принятие данного проекта постановления не повлечет выделение дополнительных средств из бюджета города Костромы.

Первый заместитель главы Администрации
города Костромы – председатель Комитета



О. В. Болоховец