



**АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
И ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

«16» 11 2021 г.

№ 48-Р  
Экз. № \_\_\_\_\_

г. Ульяновск

**Об утверждении руководства по соблюдению обязательных  
требований к переустройству и (или) перепланировке помещения  
в многоквартирном доме**

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8<sup>2</sup> Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», распоряжением Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области от 18.12.2020 № 64-р «Об утверждении Программы профилактики нарушений обязательных требований при осуществлении Агентством государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области лицензионного контроля в отношении управляющих организаций, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, на 2021 год и Программы профилактики нарушений обязательных требований при осуществлении Агентством государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области регионального государственного жилищного надзора на территории Ульяновской области на 2021 год»:

Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований к переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме.

Исполняющий обязанности  
руководителя Агентства

М.В.Симунова

0002222

## УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Агентства  
государственного строительного  
и жилищного надзора  
Ульяновской области

### РУКОВОДСТВО

**по соблюдению обязательных требований к переустройству  
и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме**

#### 1. Нормативные правовые акты, устанавливающие обязательные требования к переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме

Обязательные требования к переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме (далее - обязательные требования) установлены:

главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ);

постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» (далее - постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266);

пункт 1.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Правила № 170).

#### 2. Лица, ответственные за соблюдение обязательных требований к переустройству и перепланировке помещения в многоквартирном доме

Лицами, ответственными за соблюдение обязательных требований являются собственники, наниматели помещения в многоквартирном доме.

#### 3. Обязательные требования

Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения

в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (часть 1 статьи 25 ЖК РФ).

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (часть 2 статьи 25 ЖК РФ).

Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме по форме, установленной постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266 (далее - решение о согласовании) (часть 1 статьи 26 ЖК РФ).

Решение о согласовании является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме (часть 1 статьи 26 ЖК РФ).

Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266

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

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме.

Если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также представляется протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме, предусмотренном частью 2 статьи 40 ЖК РФ;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;

5) 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);

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

Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки (часть 2 статьи 41 ЖК РФ).

Принятие решения о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ). Указанное решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 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 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.

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме допускается в случае (часть 1 статьи 27 ЖК РФ):

1) непредставления определенных частью 2 статьи 26 ЖК РФ документов, обязанность по представлению которых с учётом части 2.1 статьи 26 ЖК РФ возложена на заявителя;

1.1) поступления в орган, осуществляющий согласование, 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 помещения в многоквартирном доме в соответствии с частью 2.1 статьи 26 ЖК РФ), если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе.

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме 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 помещения в многоквартирном доме в соответствии с частью 2.1 статьи 26 ЖК РФ, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 27 ЖК РФ.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме выдается или направляется заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке (часть 3 статьи 27 ЖК РФ).

Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии (часть 1 статьи 28 ЖК РФ).

Акт приёмочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган регистрации прав (часть 2 статьи 28 ЖК РФ).

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные (часть 1 статьи 29 ЖК РФ):

1) при отсутствии решения о согласовании;

2) с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в орган, осуществляющий согласование.

Пунктом 1.7 Правил № 170 установлены условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) (далее - переоборудование) жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений.

Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке (подпункт 1.7.1 пункта 1.7 Правил № 170).

Переоборудование жилых помещений может включать в себя (подпункт 1.7.1 пункта 1.7 Правил № 170):

установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов,

перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов,

устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат,

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.

Перепланировка жилых помещений 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,  
 ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения,  
 устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), 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, не допускаются (подпункт 1.7.2 пункта 1.7 Правил № 170).

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается (подпункт 1.7.3 пункта 1.7 Правил № 170).

Наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние (подпункт 1.7.4 пункта 1.7 Правил № 170).

Лицо, допустившее самовольные переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме несет предусмотренную законодательством ответственность.

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 (часть 3 статьи 29 ЖК РФ).

На основании решения суда помещение в многоквартирном доме 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 (часть 4 статьи 29 ЖК РФ).

Если соответствующее помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее состояние в срок в установленный органом,

осуществляющим согласование, суд по иску этого органа при условии неприятия решения, предусмотренного частью 4 статьи 29 ЖК РФ, принимает решение (часть 5 статьи 29 ЖК РФ):

1) 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;

2) в отношении нанимателя 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.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника помещения в многоквартирном доме, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 статьи 29 ЖК РФ порядке, или для собственника жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 статьи 29 ЖК РФ порядке договору, устанавливает новый срок для приведения таких помещений в прежнее состояние. Если такие помещения не будут приведены в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такие помещения подлежат продаже с публичных торгов в установленном частью 5 статьи порядке (ч. 6 ст. 29 ЖК РФ).

Указанные положения частей 2 - 6 статьи 29 ЖК РФ не применяются в отношении помещений, расположенных в аварийном и подлежащем сносу или реконструкции многоквартирном доме (часть 7 статьи 29 ЖК РФ).

На основании вышеизложенного правомерным является поведение, при котором переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведены:

- при наличии решения о согласовании;
- без нарушения проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в орган, осуществляющий согласование;
- при наличии вступившего в законную силу судебного решения о сохранении помещения в многоквартирном доме в переустроенном и (или) перепланированном состоянии.

Нарушение обязательных требований образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме влекут наложение административного штрафа:

на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей;

на должностных лиц - от четырех тысяч до пяти тысяч рублей;  
на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

За административные правонарушения, предусмотренные ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

---