

Муниципальное образование «Смидовичский муниципальный район»
Еврейской автономной области

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15.07.2024

№ 309

О внесении изменений в административный регламент администрации муниципального образования «Смидовичский муниципальный район» Еврейской автономной области предоставления муниципальной услуги «Согласование проведения переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном доме», утверждённый постановлением администрации муниципального района от 29.02.2024 года № 88

На основании Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления муниципальных и государственных услуг» администрация муниципального района (далее - Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ), постановления администрации муниципального района от 06.07.2021 № 260 «О разработке и утверждении административных регламентов предоставления муниципальных услуг и проведению экспертизы проектов административных регламентов предоставления муниципальных услуг» администрация муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1.Внести в административный регламент администрации муниципального образования «Смидовичский муниципальный район» Еврейской автономной области предоставления муниципальной услуги «Согласование проведения переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном доме» (далее – административный регламент), утверждённый постановлением администрации муниципального района от 29.02.2024 года № 88 следующие изменения:

1.Утвердить требования к проведению работ по переустройству и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме согласно приложению 1.

2.Утвердить требования к проекту переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме согласно приложению 2.

3.Опубликовать настоящее постановление в газете «Районный вестник».

4. Разместить настоящее постановление на официальном сайте Смидовичского муниципального района.

5. Настоящее постановление вступает в силу после дня его официального опубликования.

Глава администрации
муниципального района

Е.А. Башкиров

Готовил:

Начальник управления
градостроительства и
дорожной деятельности
администрации
муниципального района

О.В. Зыкова

Первый заместитель главы
администрации
муниципального района

В.В. Волошенко

Начальник юридического
управления администрации
муниципального района

Е.В. Тимошенко

Начальник организационно-
контрольного отдела
администрации
муниципального района

М.Н. Позднякова

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации
муниципального района
от 15.07.2024 № 309

Приложение № 6
к административному регламенту
предоставления муниципальной услуги
«Согласование проведения переустройства
и (или) перепланировки помещения
в многоквартирном доме»

Требования
к проведению работ по переустройству и (или)
перепланировке помещения в многоквартирном доме

1. Требования к проведению переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме (далее - Требования) устанавливают особенности проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

2. К работам по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, осуществляемым на основании проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, относятся:

2.1. Работы по переустройству:

2.1.1. Установка в нежилых помещениях дополнительного оборудования (инженерного, технологического, санитарно-технического) или перенос существующего с прокладкой дополнительных подводящих сетей.

2.1.2. Работы по переустройству помещения, расположенного в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия.

2.2. Работы по перепланировке:

2.2.1. Устройство (перенос, изменение границ) совмещенного санузла, уборных и ванных комнат.

2.2.2. Устройство несущих стен.

2.2.3. Устройство проемов в перекрытиях.

2.2.4. Устройство проемов в несущих стенах.

2.2.5. Изменение границ обособленных помещений в целях их объединения или разделения.

2.2.6. Заделка проемов в несущих стенах и перекрытиях.

2.2.7. Изменение конструкции и (или) устройство полов в домах с деревянными перекрытиями.

2.2.8. Устройство или разборка лестниц, подиумов, ступеней, пандусов.

2.2.9. Устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия (из материалов, создающих нагрузку более 150 кг/кв.м).

2.2.10. Устройство или разборка перегородок в домах с деревянными перекрытиями.

2.2.11. Устройство (перенос) кухонь, кухонь-ниш.

2.2.12. Устройство антресоли площадью не более 40 процентов площади помещения, в котором она сооружается.

2.2.13. Работы по перепланировке помещения, расположенного в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия/выявленным объектом культурного наследия.

2.2.14. Создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов балконов и лоджий без затрагивания архитектурного облика многоквартирного дома.

3. К работам по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, проведение которых связано с использованием (присоединением) части общего имущества и (или) затрагивает архитектурный облик многоквартирного дома, осуществляемым на основании проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, относятся:

3.1. Создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах) - без ослабления несущей способности элементов конструкций многоквартирного дома.

3.2. Создание навесов, остекленных навесов (в пределах существующих границ террасы) на эксплуатируемых кровлях многоквартирных домов, не предусматривающее увеличение высоты здания, создания помещения, оснащения отоплением, инженерным и санитарно-техническим оборудованием, без надстройки стен, в том числе наружных.

3.3. Создание или изменение входов, входных групп (лестниц, крылец и других площадок) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов - общей площадью не более 10

кв.м (без учета площади пандуса для маломобильных групп населения), без устройства фундамента.

3.4. Создание навесов в пределах габаритов существующих элементов здания многоквартирного дома (дебаркадеры, стилобаты).

3.5. Устройство балконов, лоджий на первых этажах без устройства фундаментов и помещений, в том числе подземных, под лоджиями, балконами и организации отопления.

3.6. Устройство дымоходов.

3.7. Устройство на фасаде многоквартирного дома вентиляционных коробов.

3.8. Иные работы по переустройству и (или) перепланировке, связанные с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.9. Иные работы по переустройству и (или) перепланировке, затрагивающие архитектурный облик многоквартирного дома.

4. При устройстве входных групп (входов):

4.1. На первом этаже в проектных решениях (проектах) предусматривается при устройстве входных групп с обустройством крылец (лестниц) размещение элементов (приспособлений, устройств), обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения.

4.2. В подвальных и цокольных этажах, в том числе с устройством приямка, в проектных решениях (проектах):

4.2.1. Предусматривается создание (размещение) элементов (приспособлений, устройств), обеспечивающих беспрепятственное перемещение маломобильных групп населения.

4.2.2. Не допускается предусматривать понижение отметки пола подвала с выемкой грунта, устройство (создание) дополнительных помещений (капитальных пристроек) за внешними ограждающими конструкциями зданий.

4.3. В случае наличия нескольких входных групп конструкции устраиваемых входных групп должны быть выполнены в единой архитектурно-художественной стилистике (единые материалы конструкции, взаимосвязанное колористическое решение, фактурная совместимость отделочных материалов, соотношение размерных параметров). При этом элементы конструкций устраиваемых входных групп не должны выступать за максимальную линию выступа крайних элементов существующих входных групп, отраженных в документах технической инвентаризации, относительно наружной стены объекта в горизонтальной плоскости фасада данного объекта. Высота устраиваемых входных групп не должна превышать максимальную высоту существующих входных групп, отраженных в документах технической инвентаризации, и линию перекрытий между первым и вторым этажами объекта.

4.4. У одного нежилого помещения допускается устройство только одной входной группы, если иное не предусмотрено законодательством.

5. При устройстве накрытий (навесов) на террасах в проектных решениях (проектах) не допускается предусматривать надстройку стен нижерасположенного этажа (создание капитальных надстроек).

6. При устройстве лоджий (балконов) на первых этажах в проектных решениях (проектах):

6.1. Предусматривается единое архитектурное и стилистическое решение с существующими у многоквартирного дома лоджиями (балконами) в случае их наличия.

6.2. Не допускается устройство фундаментов и помещений (в том числе подземных) под лоджиями (балконами).

7. На объектах культурного наследия или выявленных объектах культурного наследия установка кондиционеров осуществляется в случаях, когда их установка предусмотрена проектом работ по сохранению объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия.

8. Переустройство и (или) перепланировка помещений в многоквартирном доме, связанные с использованием общего имущества, при которых создание или изменение входов, входных групп (лестниц, крылец) в подвальные либо цокольные помещения или входов и входных групп на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, допускаются при условии наличия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о передаче в пользование заявителю части данного земельного участка, оформленного протоколом.

9. При проведении работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме не допускается:

9.1. Ухудшение условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан, затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшение условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан.

9.2. Переустройство и (или) перепланировка помещений, при которых такие помещения или смежные с ними помещения будут отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.

9.3. Нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение.

9.4. Установка отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими будет оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

9.5. Ликвидация, изменение сечения каналов системы вентиляции, демонтаж (частично или полностью) вентиляционных и технических коробов (шкафов).

9.6. Увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) или ослабление несущей способности элементов конструкций многоквартирного дома.

9.7. Устройство или перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения и (или) центрального отопления, на лоджии, балконе, веранде и террасе.

9.8. Устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления.

9.9. Нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

9.10. Устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами.

9.11. Устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов (в многоквартирных домах типовых серий).

9.12. Перевод технических подполий в подвалы.

9.13. Устройство или увеличение площади существующих лоджий, балконов, веранд на вторых и выше этажах.

9.14. Переустройство и (или) перепланировка чердака, технического этажа, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

9.15. Мероприятия (работы) по переустройству и (или) перепланировке в домах, признанных в установленном порядке аварийными.

9.16. Объединение газифицированного помещения с жилой комнатой.

9.17. Устройство наружного тамбура и витрин за пределами внешних поверхностей (стен) в объектах.

9.18. Объединение лоджий, балконов, террас, веранд с внутренними помещениями.

9.19. Создание навесов, остекленных навесов (в пределах существующих границ террасы) на эксплуатируемых кровлях многоквартирных домов, предусматривающее увеличение высоты здания, создание помещения, оснащение отоплением, инженерным и санитарно-техническим оборудованием, с надстройкой стен, в том числе наружных.

9.20. Устройство на главном фасаде многоквартирного дома вентиляционных коробов и дымоходов.

9.21. Изменение габаритов помещений в многоквартирном доме, затрагивающее внешний облик такого дома, путем устройства мансардных и слуховых окон, изменения уклонов крыши и высоты конька.

9.22. Устройство новой антресоли или увеличение площади существующей антресоли в случае, если сумма площадей антресолей будет превышать 40 процентов площади перепланируемого помещения.

9.23. Предусматривать понижение отметки пола подвала или цокольного этажа с выемкой грунта, в том числе устройство фундаментов.

9.24. Прокладывать транзитные инженерные коммуникации через смежные помещения при изменении границ помещений (объединение, разъединение).

9.25. Устройство проемов без двери между жилыми комнатами и газифицированными кухнями.

9.26. Устройство фундаментов.

9.27. Размещение газифицированной кухни над и под жилыми комнатами.

10. Работы по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, предусмотренные пунктами 2 и 3 настоящих Требований, выполняются организацией, являющейся членом саморегулируемой организации.

11. Работы по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, затрагивающие газовое оборудование, выполняются специализированной организацией, осуществляющей деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

12. Проведение работ, предусмотренных пунктами 2 и 3 настоящих Требований, осуществляется на основании решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме с последующим оформлением акта о завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме в соответствии постановлением администрации муниципального района от 29.02.2024 №88 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Согласование проведения переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном доме» на территории Смидовичского муниципального района Еврейской автономной области» (далее - административный регламент).

12.1. Контроль за проведением работ в ходе переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном доме по выбору лица, владеющего указанным помещением на праве собственности, аренды, найма, пользования (далее - заявитель), осуществляется индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, на основании договора об осуществлении авторского надзора, заключенного с заявителем.

Оформление акта о завершённом переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме в соответствии с решением о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме осуществляется на основании запроса заявителя, представленного в период действия указанного решения в соответствии с административным регламентом.

В состав приёмочной комиссии включаются представители:

- управления градостроительства и дорожной деятельности администрации Смидовичского муниципального района Еврейской автономной области;

- инспекции государственного строительного и жилищного надзора Еврейской автономной области;

- заявителя;

- проектной организации (в случае, если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме связаны с затрагиванием несущих конструкций);

- юридического лица или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (в случае, если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме связаны с использованием (присоединением) части общего имущества в таком доме).

13. Оформление акта о завершённом переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме на ранее выполненные работы без решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое решение требуется в соответствии с настоящими Требованиями, допускается при обращении заявителя с техническим заключением о допустимости и безопасности выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения, оформленным проектной организацией, являющейся членом саморегулируемой организации.

В случае проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещения, связанных с затрагиванием несущих конструкций многоквартирного дома, в том числе устройством антресоли, демонтажом участков стеновых панелей панельных многоквартирных домов, а также при производстве работ по переустройству и (или) перепланировке в зданиях с деревянными перекрытиями техническое заключение о допустимости и безопасности выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения оформляется проектной организацией - автором проекта дома.

При отсутствии сведений об авторе проекта многоквартирного дома или отсутствии автора проекта многоквартирного дома техническое заключение о допустимости и безопасности выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения оформляется проектной организацией, отобранной инспекцией госстройжилнадзора ЕАО.

В случае обращения заявителя за оформлением акта о завершённом переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме на ранее выполненные работы без решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое решение требуется в соответствии с настоящими Требованиями, в отношении такого лица в соответствии с законодательством об административных правонарушениях составляется протокол об административном правонарушении, выносится постановление по делу об административном правонарушении и назначается административное наказание.

Оформление акта о завершённом переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме на ранее выполненные работы без решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое решение требуется в соответствии с настоящими Требованиями, осуществляется на основании запроса заявителя в соответствии с административным регламентом.

В состав приемочной комиссии включаются представители:

- управления градостроительства и дорожной деятельности администрации Смидовичского муниципального района Еврейской автономной области;

- инспекции государственного строительного и жилищного надзора Еврейской автономной области;

- заявителя;

- проектной организации (в случае, если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме связаны с затрагиванием несущих конструкций);

- юридического лица или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (в случае, если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме связаны с использованием (присоединением) части общего имущества в таком доме).

14. Оформление акта о завершённом переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме на ранее выполненные работы без решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое решение требуется в соответствии с настоящими Требованиями, не допускается на ранее выполненные работы по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или многоквартирный дом, в котором оно находится, является объектом культурного наследия или выявленным объектом культурного наследия, в случае если выполнение таких работ невозможно без проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

15. Проведение работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирных домах, не включённых в пункты 2 и 3

настоящих Требований, осуществляется без предварительного согласования с Управлением градостроительства и дорожной деятельности администрации Смидовичского муниципального района с учётом следующих особенностей:

15.1. По результатам проведения работ оформляется акт о завершённом переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме.

15.2. В состав приёмочной комиссии включаются представитель Управления градостроительства и дорожной деятельности администрации Смидовичского муниципального района и заявитель.

15.3. При производстве работ не предъявляются требования по ведению журнала производства работ, оформлению актов освидетельствования скрытых работ (за исключением акта (справки), подтверждающего проведение работ, затрагивающих газовое оборудование, силами специализированной организации).

15.4. Оформляется эскиз (схематичное отображение произведённых работ) в виде поэтажного плана и экспликации к поэтажному плану после произведённого переустройства и (или) перепланировки с отметками (пояснениями) заявителя, которые должны содержать:

15.4.1. Адрес помещения.

15.4.2. План помещения и экспликацию помещений (с указанием площади помещений) до производства работ.

15.4.3. План помещения и экспликацию помещений (с указанием площади помещений) после производства работ.

15.4.4. Описание выполненных работ (указывается по усмотрению заявителя).

15.5. В случае, предусмотренном пунктом 12 настоящих Требований, эскиз оформляется с учётом следующего:

15.5.1. План помещения и экспликация помещений до производства работ должны соответствовать согласованному проектному решению.

15.5.2. План помещения и экспликация помещений после производства работ должны содержать итоговую конфигурацию помещения с учётом отклонений от согласованного проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в части работ, не предусмотренных пунктами 2 и 3 настоящих Требований.

16. В случае планирования проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме в соответствии с типовым проектом переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме заявитель при обращении вместо проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме указывает серию дома и номер соответствующего типового проекта и прилагает документы, необходимые для согласования переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

В ходе рассмотрения заявления проектной организацией

осуществляется обследование помещения(ий) на предмет определения технической возможности проведения планируемых работ по типовому проекту.

17. Контроль за проведением работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме на основании типовых проектов осуществляется организацией, являющейся членом саморегулируемой организации.

18. Оформление акта о завершённом переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме влечёт за собой обязанность заявителя внести в установленном порядке изменения в технический паспорт помещения.

19. Не требует согласования с Управлением градостроительства и дорожной деятельности администрации Смидовичского муниципального района выполнение отделочного (косметического) ремонта помещений, в том числе замена отделочных покрытий стен, полов и потолков, выполнение работ по остеклению балконов и лоджий, а также установка кондиционеров на фасадах многоквартирных домов, за исключением многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия или выявленными объектами культурного наследия.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации
муниципального района
от 15.07.2024 № 309

Приложение № 7
к административному регламенту
предоставления муниципальной услуги
«Согласование проведения переустройства
и (или) перепланировки помещения
в многоквартирном доме»

Требования к составу проекта переустройства и (или) перепланировки
помещения в многоквартирном доме

1. Проект переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме (далее - проект) должен содержать текстовые и графические материалы, оформленные в соответствии с требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, сводов правил, ведомственных строительных норм, санитарных правил и норм.

Решения, предусмотренные в проекте, должны включать планировочные, архитектурные, конструктивные решения, расчеты, а при проведении работ на фасадах многоквартирного дома также проработку предложений по колористике проектируемых элементов, по благоустройству территории и визуализации объекта.

2. Проект разрабатывается ответственными проектировщиками (далее – проектировщик), которые могут быть:

- а) специализированными проектными организациями;
- б) индивидуальными предпринимателями;
- в) гражданами, применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее – самозанятые).

3. Для возможности подготовки проекта проектировщик должен заниматься одним или несколькими видами экономической деятельности из следующего перечня:

- а) деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях;
- б) разработка строительных проектов;
- в) деятельность в области архитектуры и инженерно-технического проектирования;

г) деятельность в области инженерно-технического проектирования, выполнения авторского надзора;

д) разработка строительных проектов;

е) проектирование.

Используемый вид экономической деятельности должен подтверждаться соответствующим документом (справка, выписка и т.д.), который является неотъемлемой частью проекта.

Документ-подтверждение должен быть актуальным на дату подачи заявления о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме и проекта.

4.Проектировщик несет ответственность за качество проектных решений и соблюдение действующих нормативных документов и законодательных актов, в том числе ответственность за ненадлежащее составление технической документации, включая недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе проведения работ, а также в процессе эксплуатации объекта, созданного и/или изменённого на основе разработанной проектной (технической) документации (статья 761 Гражданского кодекса Российской Федерации). За передачу в производство проектной документации, которая не соответствует обязательным требованиям нормативных документов, заказчик работ по разработке проектной документации несет ответственность согласно действующему законодательству.

5.Проект в зависимости от проектируемых работ в текстовом и графическом выражении должен содержать:

а) планировочные, архитектурные, конструктивные, технологические решения;

б) решения по устройству инженерного оборудования и заключение о функционировании внутренних инженерных сетей;

в) решения по охране окружающей среды, противопожарным мероприятиям;

г) решения по организации производства работ, обеспечения доступности маломобильным группам населения.

Решения, предусмотренные в проекте, должны включать чертежи узлов и деталей, расчеты нагрузок, сведения по элементам.

6.Текстовые и графические материалы, входящие в состав проекта, оформляются в соответствии с требованиями «ГОСТ Р 21.101-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации», «ГОСТ 21.001-2013. Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Общие положения», «ГОСТ 21.608-2014. Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации внутреннего электрического освещения».

7.Состав представляемых на рассмотрение проектов:

7.1. Пояснительная записка.

7.2. Исходные материалы органа технического учета и паспортизации, кадастрового инженера (технический паспорт, или технический план, или техническое описание, или поэтажный план).

7.3. План этажа (помещения) М 1:100 (М 1:50) с указанием:

- а) предполагаемых к сносу перегородок;
- б) устанавливаемых перегородок;
- в) мест пробития и габаритов проемов во внутренних стенах;
- г) мест размещения инженерного оборудования.

7.4. Решения по размещению и функционированию внутреннего инженерного оборудования и систем (при разработке проектов квартир, при необходимости).

7.5. Чертежи узлов, деталей, конструктивные решения и расчеты (при необходимости).

7.6. Рабочие чертежи на производство строительных и монтажных работ (при необходимости).

7.7. Заключение о техническом состоянии конструкций зданий и о возможности производства планируемых работ, подписанное автором проекта дома, в случае если затрагиваются несущие конструкции.

В случае отсутствия сведений об авторе (проектной организации) или отсутствия автора проекта дома, а также по домам исторической застройки заключение о техническом состоянии конструкций зданий и о возможности производства планируемых работ оформляется проектной организацией.

7.8. 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 (при уменьшении общего имущества или присоединения части общего имущества (пункт 3 часть 2 статья 26 Жилищного кодекса Российской Федерации)).

8. При планировании производства работ, проведение которых связано с передачей в пользование части общего имущества, согласно пункту 3 части 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, в состав проекта включается:

8.1. Копия технического паспорта домовладения (здания, строения), составленный по результатам обследования и содержащий сведения о составе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Копия (при предъявлении подлинника) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о передаче в пользование части общего имущества, используемого при переустройстве и (или) перепланировке.

8.3. Копия (при предъявлении подлинника) договора о передаче в пользование части общего имущества, используемого при переустройстве и

(или) перепланировке помещений, в случае, если его заключение предусмотрено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.В пояснительную записку к проекту включаются реквизиты прилагаемых к пояснительной записке в подлинниках либо копиях, заверенных в соответствии с законодательством Российской Федерации:

а) сведений о проектной мощности электропотребления, в случае изменения состава инженерного оборудования помещения, связанного с повышением потребляемой мощности;

б) обязательств проектировщика, оформленных в установленном законодательством Российской Федерации порядке, о том, что проект разработан в соответствии с заданием на проектирование и с соблюдением технических условий, пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологическими требованиями;

в) выданных саморегулируемой организацией (далее – СРО) свидетельств о допуске к работам по подготовке проектной документации (при наличии);

г) документа (справки, выписки и т.д.), подтверждающего используемый вид экономической деятельности;

д) документа подтверждающего профессиональную подготовку (квалификацию) проектировщика (для самозанятых граждан).

10.В пояснительной записке к проекту указываются:

а) перечень производимых работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме;

б) перечень выполняемых скрытых работ (в случае если предусмотрены скрытые работы);

в) отдельно указываются этапы и технология выполнения работ, затрагивающих несущие конструкции.

11.Отчетная документация по результатам инженерных изысканий включает выводы о допустимости и технических условиях по проектированию и производству планируемых работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, а также в зависимости от их вида:

а) техническое заключение о состоянии несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем с указанием в графической части несущих и ненесущих элементов и инженерного оборудования;

б) техническое заключение о состоянии деревянных перекрытий переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме в уровне пола и потолка при переустройстве и (или) перепланировке помещения, имеющего деревянные перекрытия.

12.Работы по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме, производство которых требует соответствующего допуска, осуществляются организацией, имеющей свидетельство о допуске к

таким работам, выданное СРО.

13. В случае производства скрытых работ Заявитель обеспечивает наличие актов скрытых работ. Акты скрытых работ предоставляются в составе проекта.

14. Заявитель обеспечивает ведение журнала производства работ при проведении следующих видов работ:

14.1. Работы по переустройству:

а) установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;

б) перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов (а также установка новых и перестановка существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей);

в) устройство вновь и переоборудование существующих туалетов и ванных комнат;

г) прокладка новых или замена 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.

14.2. Работы по перепланировке:

а) перенос и разборка перегородок (частично или полностью только несущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие); а также устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия (кирпич, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки, пенобетонные блоки, газосиликатные блоки толщиной более 10 см либо иные материалы, создающие нагрузки более 150 кг/кв. м) в многоквартирных домах с железобетонными перекрытиями);

б) перенос и устройство дверных проемов (только в несущих стенах, а также устройство проемов в плите перекрытия; заделка самовольно выполненных проемов в несущих стенах и перекрытиях);

в) устройство дополнительных кухонь, санузлов (а также ванных комнат);

г) изменение конструкции полов без затрагивания межэтажного перекрытия;

д) устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями.

15. Журнал производства работ подписывается заказчиком и исполнителем (производителем) работ, проектировщиком (в случае осуществления авторского надзора по усмотрению заявителя). Журнал производства работ предоставляется в составе проекта.

16. К работам по переустройству и перепланировке, не включенным в подпункты 14.1 и 14.2 настоящих требований, не предъявляются требования по ведению журнала производства работ, оформлению актов скрытых работ.

17. При перепланировке помещений, в ходе которой затрагивается

газовое оборудование, необходимо согласование проекта с газораспределительной организацией.

18. При переустройстве помещений, в ходе которого затрагиваются инженерные коммуникации (устройство или перенос радиаторов отопления, полотенцесушителя), необходимо согласование с организацией, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом (управляющей организацией).

19. При перепланировке помещений, функциональные зоны которых при сдаче объекта не указаны проектом многоквартирного дома (свободная планировка), к проекту переустройства и (или) перепланировки прилагаются копии технических паспортов помещений выше и ниже расположенных смежных квартир.