

Требования к переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах

1. Настоящие требования устанавливают особенности производства работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

2. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, производство которых затрагивает безопасность жизни и здоровья граждан, а также конструктивную прочность многоквартирного дома, осуществляемые на основе проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме:

2.1. Мероприятия (работы) по переустройству:

2.1.1. Установка новых и перестановка существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей.

2.1.2. Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов.

2.1.3. Замена и (или) установка дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и (или) с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (для нежилых помещений).

2.2. Мероприятия (работы) по перепланировке:

2.2.1. Устройство (перенос) уборных и ванных комнат;

2.2.2. Демонтаж перегородок, устройство проемов в перегородках, ограждающих газифицированные помещения.

2.2.3. Устройство несущих стен.

2.2.4. Устройство проемов в перекрытиях (при объединении по вертикали) с устройством внутренних лестниц.

2.2.5. Устройство или изменение конструкций перекрытий, проводимые в порядке ремонта (замены) существующих.

2.2.6. Устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках.

2.2.7. Заделка самовольно выполненных проемов в несущих стенах и перекрытиях.

2.2.8. Строительно-монтажные работы по изготовлению полов и (или) изменению конструкции полов.

2.2.9. Объединение лоджий с внутренними помещениями.

2.2.10. Разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие).

2.2.11. 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/м<sup>2</sup>) в многоквартирных домах с железобетонными перекрытиями.

2.2.12. Устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями.

3. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, производство которых связано с передачей в пользование части общего имущества и (или) затрагивает архитектурный облик многоквартирного дома, осуществляемые исключительно на основе проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме:

3.1. Создание входов, изменение входов и тамбуров с устройством крылец (лестниц в цокольные и подвальные помещения), не предусматривающее присоединение (занятие) дополнительного земельного участка.

3.2. Создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах).

3.3. Создание навесов, остекленных навесов (в пределах существующих границ террасы) на эксплуатируемых кровлях многоквартирных домов, не предусматривающее увеличение высоты здания, отопления и оснащения инженерным и санитарно-техническим оборудованием вновь устраиваемых помещений.

3.4. Создание входов (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 за границей наружных стен здания.

3.5. Создание (не предусматривающее организацию помещения) навесов в пределах габаритов существующих элементов здания (дебаркадеры<sup>1</sup>, стилобаты<sup>2</sup> и т.п.), а также крылец и лестниц.

3.6. Создание витрин в пределах (с выносом не более 1 метра) габаритов существующих элементов здания, без операния на землю, не предусматривающее организацию помещений.

3.7. Создание холодных тамбуров (входов) в пределах существующих площадок - крылец, пандусов<sup>3</sup>, лестниц за границей наружных стен здания.

3.8. Установка наружных технических средств на фасаде, обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения: выжимных телескопических лифтов, двухрядных поручней и т.д.

3.9. Устройство лоджий и террас на первых этажах.

4. При устройстве входных групп (входов):

а) на первый этаж в проектных решениях (проектах):

---

<sup>1</sup> Площадка, используемая для выгрузки товаров с автомобилей.

<sup>2</sup> Верхняя часть ступенчатого цоколя здания, в том числе подножие колоннады.

<sup>3</sup> Разновидность вертикальной коммуникации в виде наклонной площадки, предназначенной для движения по ней вверх или вниз.

- предусматривать при устройстве входных групп с обустройством крылец (лестниц) размещение элементов, обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения;

- не допускается предусматривать устройство фундаментов и помещений (в том числе подземных) под крыльцом (лестницей) или тамбуром, создание капитальных пристроек;

б) в подвальный и цокольный этажи, в том числе с устройством приямка, в проектных решениях (проектах):

- предусматривать создание (размещение) элементов (приспособлений, устройств), обеспечивающих беспрепятственное перемещение маломобильных групп населения;

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

5. При устройстве покрытий (крыш, навесов) на террасах в проектных решениях (проектах) не допускается предусматривать надстройку стен, в том числе наружных, ниже расположенного этажа (создание капитальных надстроек).

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

- предусматривать единое архитектурное и стилистическое решение с существующими у дома лоджиями (балконами) в случае их наличия;

- не допускается устройство фундаментов и помещений (в том числе подземных) под лоджиями (балконами).

7. При создании, изменении тамбуров:

- общая площадь тамбура не должна превышать 10 кв. м.;

- превышение установленной величины площади тамбура допускается в учреждениях социальной сферы (учреждения здравоохранения, социального обслуживания, образования и т.д.) при создании (размещении) конструкций, обеспечивающих беспрепятственное перемещение маломобильных групп населения.

8. На объектах культурного наследия и выявленных объектах культурного наследия установка кондиционеров допускается при условии их размещения на дворовых фасадах, а также в случаях, когда их установка предусмотрена проектом работ по сохранению объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия.

9. Переустройство и (или) перепланировка жилых и нежилых помещений, связанные с передачей в пользование части общего имущества, при которых создание входов (лестниц, крылец) 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 за границей наружных стен здания, допускаются в случае, если земельный участок в установленном порядке поставлен на государственный кадастровый учет и включен в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

10. В случае, когда земельный участок не сформирован и не передан в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение мероприятий (работ) по переустройству и (или) перепланировке, связанных с передачей в пользование части общего имущества, может осуществляться на земельных участках, находящихся в собственности города Москвы, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, если габариты входов, размещаемых на этих земельных участках, не нарушают границ примыкающих земельных участков.

11. При производстве работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах не допускается:

11.1. Ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживание граждан.

11.2. Переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.

11.3. Затрагивание помещений в многоквартирном доме, состоящих на учете штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без соответствующего разрешения начальника штаба.

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

11.5. Установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

11.6. Ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.

11.7. Увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.

11.8. Перенос радиаторов отопления в лоджии, балконы и веранды.

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

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

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

11.12. 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).

11.13. Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах.

11.14. Переустройство чердака, технического этажа.

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

12. По разработанным и утвержденным проектам строительства, реконструкции и капитального ремонта, в том числе связанным с передачей в пользование части общего имущества, прием, рассмотрение заявлений о выдаче разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также государственный строительный надзор за работами, относящимися к реконструкции многоквартирных домов (в том числе устройство мансарды (мансардного этажа) в чердачном пространстве; реконструкция подвальных, цокольных помещений, техподполий с понижением уровня отметки пола (с производством земляных работ) и изменением характеристик несущей способности фундамента; устройство внутреннего или антресольного этажа; надстройка многоквартирного дома (или его части) новым этажом; увеличение строительной высоты многоквартирного дома за счет надстройки технического этажа или увеличения отметки ограждающих конструкций; устройство пристройки к многоквартирному дому; застройка проездов под объектом (застройка арок-проездов в многоквартирных домах), осуществляет Комитет государственного строительного надзора города Москвы в порядке, установленном градостроительным законодательством о градостроительной деятельности.

13. Требования к составу проекта переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах устанавливаются Правительством Москвы.

14. Для объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия в соответствии со ст. 44 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" разрабатывается проект приспособления для современного использования, представляемый вместо проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

Для согласования приспособления объекта культурного наследия (выявленного объекта культурного наследия) для современного использования требуется заключение в виде актов государственной историко-культурной экспертизы при условии если:

- помещение является мемориальной квартирой или комнатой в мемориальной квартире;

- помещение является квартирой или комнатой, планировочная структура и (или) облик и интерьер которой относятся к особенностям объекта культурного наследия, составляющим его предмет охраны и подлежащим обязательному сохранению;

- производство работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме оказывает влияние на общее имущество в многоквартирном доме – памятнике, составляющее его предмет охраны и подлежащее обязательному сохранению;

- производство работ по переустройству и (или) перепланировке комнаты, квартиры, дома – памятника изменяет размеры, пропорции и параметры такого

дома: его высоту, этажность, угол и (или) внешний вид кровли или крыши (в том числе устройство (ликвидация) мансард, окон, веранд, террас, навесов), количество и (или) форму оконных и дверных проемов в наружных стенах дома (в том числе устройство (ликвидация) наружных тамбуров, крылец, витрин), цветовые решения и (или) внешний облик наружных стен дома (в том числе устройство (ликвидация) лоджий, балконов, элементов фасадного декора), установку кондиционеров и иного навесного оборудования (за исключением случаев их размещения на дворовых фасадах).

15. Работы по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме осуществляются организацией, имеющей свидетельство о допуске к таким работам, выданное саморегулируемой организацией.

16. Работы по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, затрагивающие газовое оборудование, осуществляются организацией, имеющей соответствующий допуск к таким работам.

17. Производство работ, указанных в пунктах 2 и 3 настоящего приложения, осуществляется на основании решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме с последующим оформлением приемочной комиссией акта о произведенном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме в соответствии с административным регламентом, утвержденным Правительством Москвы.

Контроль производства работ в ходе переустройства и (или) перепланировки жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме осуществляется Мосжилинспекцией либо индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, подготовившим проект переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме (далее – проектная организация), на основании договора об осуществлении авторского надзора, заключенного с лицом, владеющим указанным помещением на праве собственности, аренды, найма, пользования (далее – заявитель).

Оформление приемочной комиссией акта о произведенном 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 заявления физического лица, индивидуального предпринимателя и юридического лица, представленного в период действия указанного решения в соответствии с административным регламентом, утвержденным Правительством Москвы.

18. Оформление приемочной комиссией акта о произведенном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме на ранее выполненные без решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме работы, если такое решение требовалось в соответствии с настоящим приложением, допускается при обращении физического лица, индивидуального предпринимателя или юридического лица в Мосжилинспекцию с техническим заключением о допустимости и безопасности произведенных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения, выполненным проектной организацией – автором проекта дома.

В случае отсутствия сведений об авторе проекта дома или отсутствия автора проекта дома, а также по домам исторической застройки города, заключение о допустимости и безопасности произведенных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения выполняется проектной организацией, уполномоченной Правительством Москвы.

Оформление приемочной комиссией акта такого переустройства и (или) перепланировки жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с административным регламентом о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме и оформлении приемочной комиссией акта о произведенном переустройстве и (или) перепланировке жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме, утвержденным Правительством Москвы, без требования к ведению журнала производства работ, оформлению актов на скрытые работы и наличия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

19. Производство работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах (для нежилых помещений – работ, требующих внесение изменений в поэтажный план, технический паспорт на здание (строение) (форма 1а)) не включенных в пункты 2 и 3 настоящего приложения, а также работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в немногоквартирных жилых домах, осуществляется физическими лицами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами с последующим оформлением приемочной комиссией акта о произведенном переустройстве и (или) перепланировке помещения.

Оформление приемочной комиссией акта по таким работам осуществляется по заявлению физических лиц, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц в случае:

- производства работ, не приводящих к увеличению числа комнат – без визуального обследования помещения. Решение принимается на основании эскиза, представляемого заявителем;

- производства работ, приводящих к увеличению числа комнат – с выходом приемочной комиссии для обследования помещения на соответствие произведенных работ санитарным, техническим и иным нормам, предусмотренным действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

Приемочная комиссия состоит из уполномоченных должностных лиц Мосжилинспекции.

При оформлении приемочной комиссией акта в отношении работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений, не включенных в пункты 2 и 3 настоящего приложения, а также работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в немногоквартирных жилых домах, к заявителю не предъявляются требования по ведению журнала производства работ оформлению актов на скрытые работы.

20. Производство работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах может осуществляться на основании типовых проектов переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных

домах утвержденных автором проекта дома и одобренных Мосжилинспекцией, размещенных в свободном доступе на официальном сайте Мосжилинспекции.

21. В случае планирования производства 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 в Мосжилинспекцию вместо проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме указывает ссылку на соответствующий типовой проект и прилагает документы, необходимые для согласования переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

22. Контроль производства работ в ходе переустройства и (или) перепланировки жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме на основании типовых проектов осуществляется Мосжилинспекцией либо индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, имеющим выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к соответствующим видам проектных работ.