

КОММЕНТАРИИ О ВСТУПЛЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ЗАКОНА «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы»

17 мая 2004 года вступил в силу Закон города Москвы от 07.04.2004 N 22 "О внесении изменений и дополнений в Закон города Москвы от 29 сентября 1999 года N 37 "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы". Документ ограничивает сферу действия Закона 1999 года собственно переустройством помещений. Уточняется, что Закон "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы" не распространяется на ремонт помещений, устройство (разборку) встроенной мебели, антресолей и замену без перестановки инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.

Перечень работ, относящихся к переустройству, перепланировке, переоборудованию и реконструктивным работам, определит московское Правительство. Но уже сейчас ясно, что перепланировка может проводиться только с сохранением функционального назначения помещений, а переоборудование - для приспособления помещений к новому функциональному назначению. Реконструктивные работы могут предусматривать частичные изменения в несущих конструкциях или в архитектурном облике здания.

Для переустройства помещений Закон устанавливает новые дополнительные требования. Помимо известных ранее правил об улучшении условий использования помещений и предварительном оформлении соответствующего разрешения лицам, планирующим переустройство, потребуется согласие собственников или нанимателей помещений. Для переустройства помещений, находящихся в общей собственности, необходимо согласие всех собственников этих помещений (домовладельцев).

Ограничения по переустройству помещений фактически не изменились. При переустройстве помещений, как и прежде, не допускаются мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических, экологических и эксплуатационно-технических нормативных документов. Не допускаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилых домов (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов. Продолжительность работ в течение суток ограничена периодом с 9 утра до 8 вечера.

Полномочия по выдаче разрешений на переустройство теперь сконцентрированы в руках органов исполнительной власти. Эти разрешения принимаются на основании заключений органа, специально уполномоченного Правительством Москвы принимать и рассматривать заявки на переустройство помещений.

В соответствии с данным законом устанавливать водяные теплые полы, затрагивающие систему горячего водоснабжения или отопления квартир в жилых домах на территории Москвы, ЗАПРЕЩЕНО.

Положительные заключения, в свою очередь, выдаются при условии предварительного согласования проектов переустройства с надзорными органами в установленном Правительством Москвы порядке. Если планируемые мероприятия не затрагивают несущие конструкции, общедомовые инженерные системы и архитектурный облик здания, предварительного согласования с надзорными органами не потребуется.

(По материалам аналитического обзора, подготовленного компанией КонсультантПлюс)

ЗАКОН
ГОРОДА МОСКВЫ
от 7 апреля 2004 года N 22

О внесении изменений и дополнений в Закон города Москвы от 29 сентября 1999 года N 37 "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы"

Статья 1. О внесении изменений и дополнений в Закон

Внести в Закон города Москвы от 29 сентября 1999 года N 37 "О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы" следующие изменения и дополнения:

1. Преамбулу Закона изложить в следующей редакции:

"Настоящий Закон принят в соответствии с Законом Российской Федерации от 24 декабря 1992 года N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики", Федеральным законом от 15 июня 1996 года N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья", Уставом города Москвы, Законом города Москвы от 11 марта 1998 года N 6 "Основы жилищной политики города Москвы" и направлен на обеспечение единого порядка в оформлении и проведении переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы, регулирование возникающих в связи с этим правоотношений между гражданами, юридическими лицами, органами исполнительной власти города Москвы и органами местного самоуправления."

2. В Законе, за исключением названия Закона, преамбулы и части 1 статьи 1, слова "помещения в жилых домах" в соответствующем падеже заменить словом "помещения" в соответствующем падеже.

3. В статье 1:

1) часть 1 изложить в следующей редакции:

"1. Помещение в жилом доме (далее - помещение) - объемно-пространственное образование в жилом 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 общего пользования."

2) часть 2 исключить;

3) части 3 и 4 изложить в следующей редакции:

"3. Переустройство помещений - проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях строительных работ, в том числе работ реконструктивного характера (далее - реконструктивные работы), для их перепланировки или переоборудования в целях изменения эксплуатационных свойств помещений при сохранении общих технико-экономических показателей в пределах габаритов объекта переустройства.

4. Смежные помещения - помещения, разделенные общими ограждающими конструкциями и междуэтажными перекрытиями."

4) часть 5 после слов "в силу закона" дополнить словами ", прав собственности или правомочий, предоставленных собственником многоквартирного жилого дома,";

5) дополнить частями 7 и 8 следующего содержания:

"7. Многоквартирный жилой дом (далее - жилой дом) - жилое здание, включающее две и более изолированные квартиры.

8. Уполномоченный орган - орган, специально уполномоченный Правительством Москвы принимать и рассматривать заявки на переустройство помещений."

4. В статье 2:

1) часть 1 изложить в следующей редакции:

"1. Настоящий Закон регулирует отношения, возникающие при переустройстве помещений между заявителями и:

- управляющими жилыми домами;
- органами исполнительной власти и органами местного самоуправления;
- гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых затрагиваются и могут быть нарушены в ходе работ или в результате их проведения.";

2) в части 2 слово "правоотношений" заменить словом "отношений";

3) абзац второй части 3 дополнить словами ", затрагивающего и не затрагивающего несущие конструкции и общедомовые инженерные системы";

4) часть 4 изложить в следующей редакции:

"4. Действие настоящего Закона не распространяется на перепланировку и переоборудование помещений, осуществляемые при капитальном ремонте, модернизации или реконструкции жилищного фонда, регулируемые иными нормативными правовыми актами города Москвы.

Установленный настоящим Законом порядок оформления переустройства помещений не распространяется на мероприятия, предусматривающие ремонт помещений, устройство (разборку) встроенной мебели, антресолей и замену без перестановки инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.";

5) часть 5 исключить.

5. В статье 3:

1) часть 1 изложить в следующей редакции:

"1. Граждане и юридические лица вправе переустраивать помещения, если при этом улучшаются условия их использования и предварительно оформлены в соответствии с настоящим Законом разрешения и согласования, подтверждающие, что при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные, иные права и законные интересы других лиц, обеспечивается сохранность жилых домов. При этом для переустройства:

- жилых помещений необходимо согласие собственников или нанимателей этих помещений с учетом прав членов их семей или уполномоченных ими лиц в порядке, предусмотренном федеральным законодательством;
- помещений, находящихся в общей собственности, необходимо согласие всех собственников этих помещений (домовладельцев).";

2) дополнить частью 3 следующего содержания:

"3. Перечни мероприятий (работ), относящихся к входящим в понятие "переустройство помещений" перепланировке, переоборудованию и реконструктивным работам, устанавливает Правительство Москвы. При этом должно учитываться, что перепланировка проводится с сохранением функционального назначения помещений, переоборудование проводится для приспособления помещений к новому функциональному назначению, реконструктивные работы, в том числе выполняемые в комплексе с работами по перепланировке и переоборудованию помещений, предусматривают частичные изменения в несущих конструкциях и (или) в архитектурном облике здания.".

6. В статье 4:

части 1 и 2 изложить в следующей редакции:

"1. Разрешения на переустройство помещений оформляются органами исполнительной власти в соответствии с их компетенцией, определенной Правительством Москвы, письменными распоряжениями должностных лиц, возглавляющих эти органы, по представлению уполномоченным органом заключений о возможности заявленного переустройства помещений. Сроки действия разрешений устанавливаются соразмерно объему и сложности разрешаемого переустройства.

2. Для получения разрешений на переустройство помещений заявителями представляются на рассмотрение в уполномоченный орган:

- копии документов о правах на занимаемые помещения;

- заявление о планируемом переустройстве помещений с указанием перечня мероприятий (работ), режима и продолжительности производства работ с приложением письменного согласия управляющего жилым домом, оформляемого им в десятидневный срок. При этом управляющий жилым домом обязан ознакомить с намеряемыми мероприятиями собственников или нанимателей смежных помещений и оформить с учетом их желания акты о техническом состоянии смежных помещений. Один комплект указанных актов прилагается к заявлению. В заявлении должно быть приведено обязательство заявителя обеспечить свободный доступ в помещение должностных лиц для проверки хода и результатов переустройства;

- копии поэтажных планов и экспликации помещений, подлежащих переустройству, полученные в органах технической инвентаризации. На поэтажных планах могут быть графически показаны планируемые мероприятия по перепланировке помещений и (или) перестановке оборудования внутри них, в том числе с его заменой аналогичным по параметрам и техническому устройству. **При этом указанные мероприятия не должны затрагивать несущие конструкции, общедомовые инженерные системы и архитектурный облик здания;**

- проектная документация, обязательная для мероприятий, затрагивающих несущие конструкции, общедомовые инженерные системы или архитектурный облик здания, согласованная в установленном порядке ее разработчиками, а также договор об авторском надзоре за реализацией проекта по переустройству;

- копии оформленных в установленном порядке разрешительных документов на изменение функционального назначения помещений, если планируемые мероприятия по переустройству связаны с таким изменением;

- письменное согласие на проведение переустройства всех собственников жилого дома или договор страхования гражданской ответственности заявителя перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу, возникшее в ходе работ или в результате переустройства."

7. Часть 1 статьи 5 после слов "санитарно-гигиенических" дополнить словом ", экологических".

8. Статью 6 исключить.

9. Статью 7 изложить в следующей редакции:

"Статья 7. Сроки рассмотрения вопросов о переустройстве помещений

Продолжительность рассмотрения уполномоченным органом вопросов о возможности заявленного переустройства помещений не должна превышать одного месяца, включая время на экспертизу проектных решений.

Разрешение на проведение переустройства помещений или отказ в его выдаче оформляется в течение 10 дней со дня поступления в орган исполнительной власти представления уполномоченного органа."

10. Статью 8 изложить в следующей редакции:

"Статья 8. Условия выдачи заключений о возможности заявленного переустройства помещений"

1. Уполномоченный орган дает положительные заключения по проектам переустройства помещений при условии их предварительного согласования с надзорными органами в установленном Правительством Москвы порядке.

2. Представленные на поэтажных планах планируемые мероприятия по перепланировке помещений, перестановке оборудования внутри них, в том числе с заменой аналогичным по параметрам и техническому устройству, не затрагивающие несущие конструкции, общедомовые инженерные системы и архитектурный облик здания, рассматриваются без предварительного согласования с указанными в части 1 настоящей статьи органами."

11. В статье 9:

1) в части 1 слова "Межведомственные комиссии" заменить словами "Уполномоченный орган";

2) часть 2 изложить в следующей редакции:

"2. Разрешительные документы должны содержать следующие условия:

- выполнение работ в строгом соответствии с проектными материалами;
- обязательное привлечение разработчиков проектной документации к осуществлению авторского надзора за производством работ;
- переоформление разрешительных документов в органе исполнительной власти при необходимости внесения каких-либо изменений в проектную документацию;
- обеспечение доступа в переустраиваемые помещения управляющего и (или) его представителей, должностных лиц Государственной жилищной инспекции города Москвы, органов исполнительной власти и органов местного самоуправления для проверки соответствия осуществляемых работ разрешительным документам, проверки жалоб о нарушении режима производства работ и причинении ущерба другим лицам.

Неисполнение перечисленных в настоящей части условий является основанием для отмены разрешения на переустройство."

12. В статье 10:

1) в части 1 второе предложение исключить;

2) часть 2 изложить в следующей редакции:

"2. В жилых домах в период проведения работ по переустройству помещений запрещается:

- производить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 9.00 часов и (или) заканчивать их позднее 19.00 часов;
- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- вести работы без специальных мероприятий, исключаящих причинение ущерба смежным помещениям;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

Факты нарушений требований настоящей статьи отражаются заинтересованными лицами в актах свободной

формы, которые направляются в Государственную жилищную инспекцию города Москвы, органы внутренних дел, прокурорского надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, пожарного надзора. Указанные государственные органы в соответствии с их компетенцией принимают к нарушителям меры воздействия, предусмотренные законодательством.";

3) во втором предложении части 3 слова "органом власти, выдавшим разрешение" заменить словами "в установленном Правительством Москвы порядке органом исполнительной власти, выдавшим разрешение";

4) часть 4 изложить в следующей редакции:

"4. Заявители или привлеченные ими исполнители, приступая к переустройству помещений, обязаны сообщить об этом управляющему жилым домом или в уполномоченный орган, которые должны зарегистрировать в журнале установленной формы даты начала и окончания работ (последняя определяется в соответствии с разрешенной продолжительностью работ). Одновременно согласовываются порядок и условия вывоза строительного мусора."

13. В статье 11:

1) часть 2 после слов "информируют о результатах органы" дополнить словом "исполнительной";

2) во втором предложении части 3 слова "в межведомственные комиссии, которые дают" заменить словами "в уполномоченный орган, который дает";

3) часть 4 после слова "органы" дополнить словом "исполнительной";

4) во втором предложении части 6 слова ", а также районные Управы" исключить.

14. Статью 12 изложить в следующей редакции:

"Статья 12. Контроль за соблюдением порядка переустройства помещений

При осуществлении контроля за соблюдением установленного настоящим Законом порядка оформления и проведения переустройства помещений управляющие жилыми домами, должностные лица территориальных органов исполнительной власти и Государственной жилищной инспекции города Москвы обязаны:

- проверять наличие разрешительной и проектной документации на переустройство помещений и следить за соблюдением предусмотренных в ней требований, установленных сроков и режимов производства работ, согласованных условий вывоза строительного мусора с объекта;

- принимать меры для обеспечения доступа в переустраиваемые помещения при проведении проверок, обращаясь, в случае необходимости, за содействием в правоохранительные и судебные органы;

- обеспечивать рассмотрение в установленном законодательством порядке обращений граждан и юридических лиц, связанных с осуществляемыми работами по переустройству помещений;

- принимать в соответствии с законодательством необходимые меры для поддержания нормальных условий проживания и предупреждения ущерба жилым домам;

- в случае возникновения угрозы состоянию несущих конструкций либо смежных помещений принимать меры для незамедлительной остановки работ, включая опечатывание помещений, в которых производятся работы."

15. В статье 13:

1) части 2, 3 и 4 изложить в следующей редакции:

"2. Управляющие жилыми домами, Государственная жилищная инспекция города Москвы информируют органы исполнительной власти, органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и органы технической инвентаризации о выявленных фактах несанкционированного переустройства

помещений и несоответствия фактического состояния помещений их инвентаризационно-технической документации. Одновременно нарушителю предъявляется требование оформить произведенные изменения в установленном настоящим Законом порядке либо привести помещения в первоначальное состояние за свой счет.

3. При непринятии мер к устранению нарушений установленного настоящим Законом порядка оформления и проведения переустройства помещений и их последствий:

- органы местного самоуправления по ходатайству управляющего жилым домом обращаются в суд с исками о продаже с публичных торгов помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, в случаях, предусмотренных статьей 293 Гражданского кодекса Российской Федерации;

- собственники жилых домов или управляющие жилыми домами, наделенные соответствующими полномочиями, принимают меры к расторжению договоров найма, аренды помещений, иных договоров, дающих право пользования помещениями.

4. В случае если при переустройстве помещений, выполненном в соответствии с согласованной проектной документацией, был причинен ущерб помещениям и (или) имуществу граждан и юридических лиц, виновные несут ответственность в соответствии с законодательством.";

2) части 5 и 6 исключить.

Статья 2. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

Мэр Москвы
Ю.М.Лужков