



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 01.04.2024 № 853-па

Об утверждении Порядка согласования проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и принятия решений о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»

В соответствии со статьей 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск» администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Утвердить Порядок согласования проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и принятия решений о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (приложение).

2. Признать утратившими силу:

- постановление администрации города Южно-Сахалинска от 08.11.2016 № 3472-па «Об утверждении Порядка согласования переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и принятия решений о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»;

- постановление администрации города Южно-Сахалинска от 22.01.2018 № 148-па «О внесении изменений в порядок согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения и принятия решений о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое на территории

городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 08.11.2016 № 3472-па;

- постановление администрации города Южно-Сахалинска от 18.02.2019 № 550-па «О внесении изменений в постановление администрации города Южно-Сахалинска от 08.11.2016 № 3472-па «Об утверждении порядка согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения и принятия решений о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»;

- постановление администрации города Южно-Сахалинска от 20.02.2021 № 420-па «О внесении изменений в порядок согласования переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и принятия решений о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 08.11.2016 № 3472-па;

3. Настоящее постановление вступает в силу 01.04.2024.

4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Южно-Сахалинск сегодня», разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.

5. Контроль исполнения постановления администрации города Южно-Сахалинска возложить на вице-мэра города Южно-Сахалинска (Ахтариев И.З.).

Мэр города



С.А.Надсадин

Приложение
Утвержден
постановлением администрации
города Южно-Сахалинска
от 01.04.2024 № 853-па

**ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И
(ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ
ДОМЕ И ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ О ПЕРЕВОДЕ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ИЛИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В
ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК»**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктами 6, 7, 9.1 части 1 статьи 14, главы 3, главы 4 Жилищного кодекса Российской Федерации в целях обеспечения единой процедуры получения документов, подтверждающих принятие решений о согласовании или отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме и о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

1.2. Согласование проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и рассмотрение документов о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» осуществляет администрация города Южно-Сахалинска (далее — Администрация).

Прием документов на согласование проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и документов о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение осуществляет муниципальное казенное учреждение Управление жилищной политики города Южно-Сахалинска (далее - МКУ «Жилищная политика»).

1.3. Сроки и последовательность административных процедур (действий) МКУ «Жилищная политика», а также порядок взаимодействия с заявителями, органами государственной власти, иными органами местного самоуправления, учреждениями и организациями при рассмотрении заявлений о согласовании или отказе в согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и принятие решения о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение устанавливаются административными регламентами предоставления муниципальных услуг «Согласование проведения переустройства и (или)

перепланировки помещения в многоквартирном доме» от 29.03.2022 № 654-па и «Перевод жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение» от 05.04.2022 № 706-па.

2. Порядок оформления и выдачи решения на переустройства и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме.

2.1. С заявлением о согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в МКУ «Жилищная политика», либо через отделение Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - МФЦ) по городскому округу «Город Южно-Сахалинск», либо через официальный сайт администрации города Южно-Сахалинска <http://yuzhno-sakh.ru>, либо в региональную государственную информационную систему «Портал государственных и муниципальных услуг (функций) Сахалинской области» (далее - РПГУ) <https://gosuslugi65.ru>, либо в федеральную государственную информационную систему «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее - ЕПГУ) <https://www.gosuslugi.ru>, вправе обратиться собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель), а также наниматель жилого помещения по согласованию с собственником жилого фонда.

2.2. Перечень документов, необходимых для получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме предусмотрен ст. 26 Жилищного кодекса РФ.

2.3. Решение о согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки либо об отказе в согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки принимается в срок не позднее чем через 42 дня со дня представления заявления и приложенных к нему документов в МКУ «Жилищная политика» (приложение № 1). В случае представления заявителем документов через МФЦ срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки и (или) переустройства исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в МКУ «Жилищная политика».

2.4. По итогам рассмотрения заявления и приложенных к нему документов администрация города принимает одно из следующих решений:

- о согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме;
- об отказе в согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

2.5. Согласование проведения переустройства и (или) перепланировки оформляется распоряжением администрации города Южно-Сахалинска (далее — распоряжение). Распоряжение администрации города Южно-Сахалинска о

согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме действительно в течение 12 календарных месяцев со дня его вступления в силу.

2.6. МКУ «Жилищная политика» проводит подготовку проекта распоряжения по согласованию переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, который в обязательном порядке проходит процедуру согласования с Департаментом архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (далее - Департамент).

Департамент проводит экспертизу проекта распоряжения о согласовании переустройства и (или) перепланировки на соответствие градостроительного законодательства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их поступления в Департамент и подготавливает заключения.

По итогам рассмотрения проекта распоряжения, возникшие при согласовании возражения Департамента, оформляются в электронной карточке документа в системе электронного документооборота одним из следующих способов:

- отдельным файлом «заключения», который прикрепляется к электронной карточке документа;

- комментариями в виде примечаний по тексту представленного проекта.

Данные заключения являются основанием для согласования переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме или отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

2.7. После принятия администрацией города распоряжения о согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, МКУ «Жилищная политика» готовит за подписью курирующего вице-мэра города Южно-Сахалинска решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме по форме согласно приложению № 1 настоящего Порядка.

2.8. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме оформляется в виде письменного сообщения за подписью курирующего вице-мэра города Южно-Сахалинска, с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 27 Жилищного кодекса РФ.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

2.9. Решение администрации города Южно-Сахалинска о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, либо решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки выдается или направляется по почте заявителю по адресу, указанному в заявлении, либо через МФЦ, ЕПГУ, РПГУ не позднее трех рабочих дней со дня принятия решения.

В случае предоставления заявления о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме через МФЦ решение администрации города направляется в МФЦ, если иной способ его получения не указан заявителем.

2.10. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме является основанием для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

2.11. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии при администрации города Южно-Сахалинска о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме (далее - приемочная комиссия).

Переустройство помещения в многоквартирном доме считается завершенным со дня подписания акта приемочной комиссии, предусмотренного п. 2.11. Порядка.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме считается завершенной со дня внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади помещения или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.

МКУ «Жилищная политика», в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме, направляет в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия в орган регистрации прав заявление об осуществлении государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации права заявителя на перепланированное помещение (перепланированные помещения) с приложением к такому заявлению акта приемочной комиссии, технического плана перепланированных помещений и решения (документа, подтверждающего принятие решения) о согласовании перепланировки помещений в многоквартирном доме, включая сведения об уплате заявителем государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество в случае образования в результате перепланировки помещения новых помещений.

3. Порядок подготовки документов по переводу жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещения.

3.1. С заявлением о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение вправе обратиться по месту нахождения

переводимого помещения собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) в МКУ «Жилищная политика», либо через отделение МФЦ по городскому округу «Город Южно-Сахалинск» либо через официальный сайт администрации города Южно-Сахалинска <http://yuzhno-sakh.ru>, либо в региональную государственную информационную систему «Портал государственных и муниципальных услуг (функций) Сахалинской области» (далее - РПГУ) <https://gosuslugi65.ru>, либо в федеральную государственную информационную систему «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее - ЕПГУ) <https://www.gosuslugi.ru>.

3.2. Перечень документов, необходимых для получения документа, подтверждающего принятие решения о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение, предусмотрен ст. 23 Жилищного кодекса РФ.

3.3. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты получения МКУ «Жилищная политика», а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае предоставления документов через МФЦ, расписка выдается указанным многофункциональным центром.

3.4. В рамках межведомственного электронного взаимодействия, осуществляемого в порядке и сроки, установленные законодательством, МКУ «Жилищная политика» в обязательном порядке запрашивает в Федеральной службе Государственной регистрации, кадастра и картографии выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в случае, если заявитель не предоставил их лично.

3.5. Решение о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение принимается в срок не более 45 дней со дня представления заявления и приложенных к нему документов в МКУ «Жилищная политика». В случае предоставления заявителем документов через МФЦ срок принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение исчисляется со дня передачи в МФЦ таких документов в МКУ «Жилищная политика».

3.6. По итогам рассмотрения заявления и приложенных к нему документов администрация города принимает одно из следующих решений:

- о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение;

- об отказе в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение.

3.7. Перевод жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение оформляется постановлением администрации города (далее - постановление). Подготовку проекта постановления о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение проводит МКУ «Жилищная политика». Данный проект постановления в обязательном порядке проходит процедуру согласования с Департаментом.

Департамент проводит экспертизу проекта переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения на соответствие градостроительного законодательства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их поступления в Департамент и подготавливает заключения.

По итогам рассмотрения проекта постановления, возникшие при согласовании возражения в Департамент оформляются в электронной карточке документа в системе электронного документооборота одним из следующих способов:

- отдельным файлом «заключения», который прикрепляется к электронной карточке документа;

- комментариями в виде примечаний по тексту представленного проекта.

Данные заключения являются основанием для принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение или отказа в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение.

3.8. После принятия администрацией города постановления о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение МКУ «Жилищная политика» готовит уведомление о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 10.08.2005 № 502 (приложение № 2), за подписью курирующего вице-мэра города Южно-Сахалинска.

3.9. Решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение оформляется уведомлением по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 10.08.2005 № 502 (приложение № 2), за подписью курирующего вице-мэра города Южно-Сахалинска с указанием оснований отказа и обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные с частью 1 статьи 24 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

3.10. Уведомление о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение либо об отказе в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение выдается или направляется по почте заявителю по адресу, указанному в заявлении, либо через МФЦ, ЕПГУ, РПГУ не позднее трех рабочих дней со дня принятия решения.

В случае предоставления заявления о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение через МФЦ уведомление направляется в МФЦ, если иной способ его получения не указан заявителем.

3.11. В случае, если для обеспечения использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, подтверждающий принятие решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, является основанием для внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости. В этом случае указанный перевод считается окончанным со дня внесения соответствующих изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о назначении такого помещения.

3.12. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии при администрации города Южно-Сахалинска по готовности жилого (нежилого) помещения к эксплуатации после завершения переустройства и (или) перепланировки.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, для осуществления которого требовалось проведение переустройства и (или) иных работ в соответствии с документом, подтверждающим принятие решения о переводе помещения, считается окончанным со дня внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о назначении помещения.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, для осуществления которого требовалось проведение перепланировки в соответствии с документом, подтверждающим принятие решения о переводе помещения, считается окончанным со дня внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади и назначении такого помещения или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.

МКУ «Жилищная политика», в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, направляет в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия в орган регистрации прав заявление об осуществлении государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации права заявителя о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, с приложением к такому заявлению решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, акта приемочной комиссии и технического плана перепланированного помещения.

Приложение № 1
к Порядку
согласование проведения
переустройства и (или) перепланировки
помещения в многоквартирном доме
и принятие решений о переводе
жилого помещения в нежилое
или нежилого помещения в жилое
помещение на территории городского
округа «Город Южно-Сахалинск»

РЕШЕНИЕ О СОГЛАСОВАНИИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

В связи с обращением _____
(Ф.И.О. физического лица,

_____ (наименование юридического лица-заявителя)
о намерении провести переустройство и (или) перепланировку помещений в
_____ (ненужное зачеркнуть)
многоквартирном доме по адресу _____
занимаемых (принадлежащих) на основании:
(ненужное зачеркнуть)

на основании

_____ (вид и реквизиты правоустанавливающего документа на переустраиваемое

_____ и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме)

по результатам рассмотрения представленных документов принято решение:

1. Дать согласие на _____
(переустройство, перепланировку,

_____ переустройство и перепланировку - нужное указать)

помещений в многоквартирном доме в соответствии с представленным проектом (проектной документацией).

2. Установить <*>:

срок производства ремонтно-строительных работ с " ____ " _____ 20 ____ г.
по " ____ " _____ 20 ____ г.;

режим производства ремонтно-строительных работ с _____ по _____ часов
в _____ дни.

3. Обязать заявителя осуществить переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме в соответствии с проектом (проектной документацией) и соблюдением требований

(указать реквизиты нормативного правового акта
субъекта Российской Федерации

или акта органа местного самоуправления,
регламентирующего порядок проведения

ремонтно-строительных работ по переустройству
и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме)

4. Установить, что приемочная комиссия осуществляет приемку выполненных ремонтно-строительных работ и подписание акта о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в установленном порядке.

5. Приемочной комиссии после подписания акта о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме направить подписанный акт в орган местного самоуправления.

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на _____

(наименование структурного подразделения и (или)
Ф.И.О. должностного лица органа, осуществляющего согласование)

(подпись должностного лица органа, осуществляющего согласование)

Получил: " ____ " _____ 20__ г. _____

(подпись заявителя или уполномоченного лица заявителей)

(заполняется в случае получения копии
решения лично)

Решение направлено в адрес заявителя(ей) " ____ " _____ 20__ г.

(заполняется в случае направления копии решения по почте)

(подпись должностного лица, направившего решение в адрес заявителя(ей))

<*> Срок и режим производства ремонтно-строительных работ определяются в соответствии с заявлением. В случае если орган, осуществляющий согласование, изменяет указанные в заявлении срок и режим производства ремонтно-строительных работ, в решении излагаются мотивы принятого такого решения

Приложение № 2
к Порядку
согласование проведения
переустройства и (или) перепланировки
помещения в многоквартирном доме
и принятие решений о переводе
жилого помещения в нежилое
или нежилого помещения в жилое
помещение на территории городского
округа «Город Южно-Сахалинск»

ФОРМА УВЕДОМЛЕНИЯ
о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения
в нежилое (жилое) помещение

Кому _____
(фамилия, имя, отчество -

для граждан;

полное наименование организации -

для юридических лиц)

Куда _____
(почтовый индекс и адрес

заявителя согласно заявлению

о переводе)

УВЕДОМЛЕНИЕ
о переводе (отказе в переводе) жилого
(нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение

(полное наименование органа местного самоуправления,

осуществляющего перевод помещения)

рассмотрев представленные в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного

кодекса Российской Федерации документы о переводе помещения общей площадью

_____ кв. м, находящегося по адресу:

_____ (наименование городского или сельского поселения)

_____ (наименование улицы, площади, проспекта, бульвара, проезда и т.п.)

_____ из жилого (нежилого)
корпус (владение, строение) _____ в нежилое (жилое)
ДОМ _____, _____, КВ. _____, _____
(ненужное зачеркнуть) (ненужное зачеркнуть)

в целях использования помещения в качестве _____
(вид использования помещения)

_____ в соответствии с заявлением о переводе)

РЕШИЛ

(_____):
(наименование акта, дата его принятия и номер)

1. Помещение на основании приложенных к заявлению документов:

а) перевести из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) без предварительных условий; (ненужное зачеркнуть)

б) перевести из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) при условии проведения в установленном порядке следующих видов работ:

_____ (перечень работ по переустройству (перепланировке) помещения)

_____ или иных необходимых работ по ремонту, реконструкции,

_____ реставрации помещения)

2. Отказать в переводе указанного помещения из жилого (нежилого) в
нежилое _____ (жилое) _____ в _____ связи _____ с

_____ (основание(я), установленное частью 1 статьи 24
Жилищного кодекса Российской Федерации)

_____ (должность лица, подписавшего уведомление) (подпись) (расшифровка подписи)

" ____ " _____ 20 ____ г.

М.П.