



ЗАКОН ПРИМОРСКОГО КРАЯ

О ПОРЯДКЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

Принят Законодательным Собранием Приморского края 29 октября 2014 года +10дней.

Настоящий Закон устанавливает порядок согласования и проведения переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных жилых домах на территории Приморского края в целях предотвращения аварийных ситуаций в жилищном фонде и обеспечения безопасности проживания граждан.

СТАТЬЯ 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ЗАКОНЕ

1. В целях настоящего Закона используются следующие основные понятия и термины:

1) нежилое помещение - помещение в многоквартирном жилом доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном жилом доме;

2) переустройство нежилого помещения - установка, замена, перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт нежилого помещения (технический план);

3) перепланировка нежилого помещения - изменение конфигурации нежилого помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт нежилого помещения (технический план).

2. Иные понятия, используемые в настоящем Законе, применяются в том значении, в котором они определены федеральным законодательством.

СТАТЬЯ 2. ОТНОШЕНИЯ, РЕГУЛИРУЕМЫЕ НАСТОЯЩИМ ЗАКОНОМ

Настоящий Закон осуществляет правовое регулирование отношений, возникающих при переустройстве и (или) перепланировке нежилых помещений независимо от их форм собственности между заявителем и управляющей или обслуживающей организацией, органом местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, права и законные интересы которых затрагиваются в процессе переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений.

СТАТЬЯ 3. ПРАВО ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКУ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Граждане и юридические лица вправе переустроить и (или) перепланировать за счет собственных средств и в порядке, предусмотренном настоящим Законом, нежилые помещения в целях улучшения условий их использования.

2. В процессе перепланировки помещений запрещается вносить конструктивные изменения в несущие конструкции, а также переносить их или разрушать.

СТАТЬЯ 4. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ПРИМОРСКОГО КРАЯ В ОБЛАСТИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Органы государственной власти Приморского края принимают нормативные правовые акты по вопросам регулирования отношений, возникающих при переустройстве и (или) перепланировке нежилых помещений, в пределах полномочий, предоставленных законодательством Российской Федерации.

СТАТЬЯ 5. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ В ОБЛАСТИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

К полномочиям органов местного самоуправления в Приморском крае в области переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений относятся:

1) принятие нормативных правовых актов, определяющих порядок получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения;

2) принятие решений о согласовании или отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений;

3) осуществление контроля за соблюдением заявителями условий проведения работ по переустройству и (или) перепланировке нежилых помещений;

4) прием завершеного переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений;

5) решение в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Приморского края иных вопросов, связанных с обеспечением безопасности проживания граждан в жилищном фонде.

СТАТЬЯ 6. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Переустройство и (или) перепланировка нежилого помещения проводятся с соблюдением требований настоящего Закона по согласованию с органом местного самоуправления, осуществляющим согласование (далее - орган, осуществляющий согласование), на основании принятого им решения.

2. Для рассмотрения вопроса о согласовании переустройства и (или) перепланировки необходимы следующие документы:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, установленной Администрацией Приморского края;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое нежилое помещение;

3) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого нежилого помещения (технический план), выданный органом технической инвентаризации;

4) письменное согласие собственника на переустройство и (или) перепланировку нежилого помещения (в случае, если заявителем является арендатор (наниматель) нежилого помещения) по форме, установленной Администрацией Приморского края;

5) проект переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, подготовленный и оформленный в установленном порядке проектной организацией, имеющей соответствующее свидетельство саморегулируемой организации о допуске к таким видам работ;

6) заключение органа исполнительной власти Приморского края, уполномоченного в сфере культуры, искусства, сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального и регионального значения, если такое нежилое помещение или здание, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры;

7) письменное согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если переустройство и (или) перепланировка осуществляются в соответствии со статьей 40 Жилищного кодекса Российской Федерации по форме, установленной Администрацией Приморского края.

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать предоставления других документов, кроме предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

4. Заявитель предоставляет в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого нежилого помещения либо через многофункциональный центр документы, указанные в пунктах 1, 2, 4, 5, 7 части 2 настоящей статьи.

5. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 3, 6 части 2 настоящей статьи, а также документы, предусмотренные пунктом 2 части 2 настоящей статьи, в случае, если право на нежилое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре

прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Орган, осуществляющий согласование, запрашивает документы (их копии или содержащиеся в них сведения), указанные в абзаце первом настоящей части, если они не были представлены заявителем по собственной инициативе.

6. Заявителю выдается расписка в получении документов по форме, установленной Администрацией Приморского края, с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

7. Решение о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частью 2 настоящей статьи документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в части 2 настоящей статьи, через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий согласование.

8. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет заявителю по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр, правовой акт органа местного самоуправления, подтверждающий принятие такого решения и определяющий условия проведения переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения. Данный правовой акт является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения. В случае представления гражданином заявления через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения о согласовании, направляется в многофункциональный центр, если иной способ получения не указан заявителем.

СТАТЬЯ 7. ОТКАЗ В СОГЛАСОВАНИИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Орган, осуществляющий согласование, отказывает в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в случаях:

1) непредставления заявителем документов, определенных частью 2 статьи 6 настоящего Закона, обязанность по предоставлению которых возложена на заявителя;

2) поступления в орган, осуществляющий согласование, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо организации, подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления, свидетельствующего об отсутствии документов и (или)

информации, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в соответствии с частью 5 статьи 6 настоящего Закона, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий согласование, уведомил заявителя о получении указанного ответа, предложил заявителю представить документы и (или) информацию, необходимые для проведения переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в соответствии с частью 5 статьи 6 настоящего Закона, но не получил от заявителя необходимые документы и (или) информацию в течение 15 рабочих дней со дня направления уведомления;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки требованиям законодательства Российской Федерации.

2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения должно содержать обоснование отказа с обязательной ссылкой на наличие нарушений, предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения выдается или направляется заявителю органом, осуществляющим согласование, либо через многофункциональный центр, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке. В случае представления гражданином заявления через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения об отказе в согласовании, направляется в многофункциональный центр, если иной способ получения не указан заявителем.

СТАТЬЯ 8. УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ПЕРЕУСТРОЙСТВУ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Работы по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения должны выполняться в строгом соответствии с проектом переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, а также условиями, установленными органом, осуществляющим согласование, в том числе определяющими характер, режим и объем проводимых работ.

2. При переустройстве и (или) перепланировке нежилого помещения производство работ должно осуществляться с соблюдением строительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных норм и правил.

3. Контроль за выполнением работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения осуществляют должностные лица, уполномоченные органом, осуществляющим согласование.

4. Заявитель обязан обеспечить доступ в помещение должностным лицам органа, осуществляющего согласование, для проведения контроля за ходом работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого

помещения.

5. Должностные лица, уполномоченные органом, осуществляющим согласование, при проведении контроля за ходом работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения вправе:

1) проверять у заявителей наличие согласования на переустройство и (или) перепланировку нежилого помещения;

2) следить за соблюдением согласованных режимов производства работ и условий вывоза строительного мусора, выполнением работ в строгом соответствии с проектом и с соблюдением нормативно-технических требований к проведению работ;

3) осматривать переустраиваемое и (или) перепланируемое нежилое помещение с согласия заявителя в согласованные с ним сроки в его присутствии или в присутствии его представителя. При этом предупреждение об осмотре должно быть произведено не позднее чем за три дня до даты указанного осмотра.

6. Факты несоблюдения условий проведения работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения, установленных частями 1 и 2 настоящей статьи, а также отказа заявителя в согласовании срока осмотра переустраиваемого и (или) перепланируемого нежилого помещения, в доступе в данное помещение фиксируются должностными лицами, уполномоченными органом, осуществляющим согласование, в актах, которые направляются в орган, осуществляющий согласование, для принятия мер в соответствии с действующим законодательством.

СТАТЬЯ 9. ЗАВЕРШЕНИЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Завершение переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии о приеме законченного переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения.

2. Прием законченного переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, расположенного в жилом доме, который является памятником архитектуры, истории или культуры, осуществляется приемочной комиссией совместно с представителями органа исполнительной власти Приморского края, уполномоченного в сфере культуры, искусства, сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального и регионального значения.

3. Порядок проведения приема законченного переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения и форма акта приемочной комиссии устанавливаются Администрацией Приморского края.

4. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган, осуществляющий государственный учет объектов недвижимого имущества и сделок с ними в соответствии с Федеральным законом от 24 мая 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

СТАТЬЯ 10. ПОСЛЕДСТВИЯ САМОВОЛЬНОГО ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка нежилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 7 статьи 6 настоящего Закона, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, который был представлен в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 6 настоящего Закона.

2. Лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее нежилое помещение, несет ответственность в соответствии с федеральным законодательством.

3. Собственник или уполномоченный собственником наниматель (арендатор) помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести это помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые устанавливает орган, осуществляющий согласование.

4. Если в срок, установленный органом, осуществляющим согласование, самовольно переустроенное и (или) перепланированное нежилое помещение не будет приведено в прежнее состояние, орган, осуществляющий согласование, вправе обратиться в суд.

5. Возмещение морального вреда или материального ущерба, причиненного гражданам в результате самовольного переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, осуществляется в соответствии с федеральным законодательством.

6. Споры, возникающие в процессе согласования или проведения переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, разрешаются в судебном порядке.

СТАТЬЯ 11. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА

Настоящий Закон вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

Губернатор края

В.В. Миклушевский

г. Владивосток
7 ноября 2014 года
№ 490-КЗ