



**СЛУЖБА  
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

**СУРГУТСКИЙ ОТДЕЛ ИНСПЕКТИРОВАНИЯ**

ул. Маяковского, дом 21А,  
г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ –  
Югра, Тюменская область, Россия, 628426

г. Сургут -Тел\факс.: (3462)52-53-59  
г. Когалым -Тел\ факс: (34667) 2-66-35  
e-mail: Surgut-jsn@yandex.ru

---

*08.05.19 № 27.14-Цех-1409*

Руководителям управляющих организаций  
Председателям ТСЖ, ТСН

(по списку)

«Информационное письмо»

Уважаемые коллеги!

В последнее время в адрес Сургутского отдела инспектирования Службы жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры (далее - Служба) поступают многочисленные обращения органов местного самоуправления, граждан, юридических лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами (далее – Ответственные лица), о нарушениях собственниками (нанимателями) требований к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирных домах.

В связи с указанным обстоятельством, считаю необходимым сообщить следующее.

С принятием Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме", вступившего в силу с 08.01.2019, порядок осуществления переустройства и перепланировки помещений в многоквартирных домах претерпел существенные изменения.

В частности, в статьях 4, 8, 12, 14, 25, 26, 27, 28, 29 ЖК РФ (в редакции ФЗ от 27.12.2018 № 558-ФЗ) касающихся проведения перепланировок и переустройства в многоквартирных домах, термин "жилые помещения" заменен на "помещения в многоквартирном доме".

В соответствии с изменениями, внесенными в статью 26 ЖК РФ, в случаях, если переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с чем, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме добавились полномочия по принятию решений о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, об определении лиц, уполномоченных от имени собственников на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 44 ЖК (в редакции ФЗ от 27.12.2018 № 558-ФЗ)).

Таким образом, с 08.01.2019, с учетом внесенных изменений, нормы ЖК РФ регулируют порядок проведения переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме не только жилых, но и нежилых помещений в многоквартирных домах, а также предусматривать ответственность лиц самовольно осуществивших переустройство и перепланировку помещения в многоквартирном доме, не зависимо от его статуса (ч. 2 ст. 29 ЖК РФ).

Также указанным Законом внесены изменения в статью 20 ЖК РФ, в соответствии с которыми орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля наделяется полномочием по проведению внеплановой проверки при поступлении информации о фактах нарушения требований к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме, в целях предупреждения, выявления и пресечения нарушений указанного порядка органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами.

Порядок согласования переустройства и (или) перепланировки регламентирован статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При этом необходимо отметить, что жилищное законодательство не претерпело никаких изменений в части полномочий органа, осуществляющего согласование по принятию мер об устранении последствий самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения, предусмотренных статьей 29 ЖК.

Согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации

устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое оборудование и прочее инженерное и иное оборудование. (пункт 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ).

Также согласно пункту 2 раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491, в состав общего имущества включаются, в том числе, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290, устанавливает в числе прочих обязанности Ответственных лиц по надлежащему содержанию стен, колонн и столбов многоквартирных домов, а также инженерного оборудования жилого здания.

Исходя из которого, при выявлении отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного (проектного) решения, признаков потери несущей способности конструкций жилого здания, что возможно также при самовольной перепланировке (переустройства) помещения в многоквартирном доме, Ответственные лица обязаны выполнять работы по восстановлению проектных условий, не допускать повреждений и нарушений несущих конструкции многоквартирного дома, инженерного и иное оборудования находящегося в нём.

Исходя из положений вышеприведенных правовых норм в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, Ответственные лица должны принимать меры по пресечению самовольных перепланировок (переустройств) помещений в многоквартирном доме.

Поэтому, в целях предупреждения, выявления и пресечения нарушений, связанных с переустройством и (или) перепланировкой помещений в многоквартирном доме при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 ЖК РФ, рекомендуем Вам организовать работу по взаимодействию с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме по их информированию:

- об ответственности граждан и наступление последствий за нарушение порядка осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирных домах, посредством размещения указанной информации

на вывесках, расположенных у входа в представительство, на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на официальном сайте в сети «Интернет».

- об информировании Ответственных лиц, в случае проведения каких-либо работ в помещениях многоквартирного дома связанных с перепланировкой (переустройством), для организации проведения проверки на предмет наличия документов, разрешающих проведение таких работ. Обращение жителей может быть принято через аварийно-диспетчерскую службу, а также председателем Совета многоквартирного дома.

Обращаю Ваше внимание, что в случае уклонения лиц, проводящих строительные работы, от предоставления необходимых документов, необходимо также обращаться в полицию с целью пресечения противоправных действий, так как в самовольных действиях по переустройству и перепланировке помещений в многоквартирных домах содержатся признаки самоуправства (ст. 12, 13, 15 Федерального закона от 07.02.2011 № 37-ФЗ «О полиции»).

Кроме того, при обследовании помещений многоквартирного дома, Ответственными лицами рекомендуем составлять акты осмотра, с обязательным указанием даты, времени и места их составления, должность, фамилию и инициалы лица, составившего акт, сведения о собственнике помещения для разрешения дела должностными лицами Службы, с приложением документов, фотоматериалов позволяющих установить событие административного правонарушения, лицо, совершившее противоправные действия (бездействие), а также виновность лица в совершении административного правонарушения (кадастровый план, технический паспорт иной документ, выписку из ЕГРП, копию паспорта собственника – при наличии). Данные сведения рекомендуем направлять в адрес Сургутского отдела инспектирования Службы для привлечения к административной ответственности, предусмотренной статьей 7.21 КоАП РФ.

Заместитель руководителя Службы-  
начальник Сургутского отдела  
инспектирования



Т.Н. Шутова

Исполнитель:  
Государственный жилищный инспектор –  
Сургутского отдела инспектирования  
Цыбульский Денис Александрович  
Тел.: (3462)52-53-73