

Требования к проекту переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме и к проведению работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме

1. Для осуществления переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме необходима разработка проекта переустройства и (или) перепланировки (далее - проект).

2. Проект разрабатывается специализированными проектными организациями или индивидуальными предпринимателями (проектировщиками), являющимися членами саморегулируемой организации (далее - СРО).

3. Проект в зависимости от проектируемых работ в текстовом и графическом выражении должен содержать:

- планировочные, архитектурные, конструктивные, технологические решения;
- решения по устройству инженерного оборудования и заключение о функционировании внутренних инженерных сетей;
- решения по охране окружающей среды, противопожарным мероприятиям;
- решения по организации производства работ, обеспечения доступности маломобильным группам населения.

Решения, предусмотренные в проекте, должны включать чертежи узлов и деталей; расчеты нагрузок; сведения по элементам.

4. Текстовые и графические материалы, входящие в состав проекта, оформляются в соответствии с требованиями «ГОСТ Р 21.101-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации», «ГОСТ 21.001-2013. Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Общие положения»; «ГОСТ 21.608-2014. Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации внутреннего электрического освещения».

5. Состав представляемых на рассмотрение проектов:

5.1. Пояснительная записка.

5.2. Исходные материалы органа технического учета и паспортизации; кадастрового инженера (технический паспорт, или технический план, или техническое описание, или поэтажный план).

5.3. План этажа М 1:100 (М 1:50) с указанием:

- предполагаемых к сносу перегородок;
- устанавливаемых перегородок;
- мест пробития и габаритов проемов во внутренних стенах;
- мест размещения инженерного оборудования.

5.4. Решения по размещению и функционированию внутреннего инженерного оборудования и систем (кроме квартир, при необходимости).

5.5. Чертежи узлов, деталей, конструктивные решения и расчеты (при необходимости).

5.6. Рабочие чертежи на производство строительных и монтажных работ (при необходимости).

5.7. Заключение о техническом состоянии конструкций зданий и о возможности производства планируемых работ, оформленное автором проекта дома, в случае если затрагиваются несущие конструкции.

В случае отсутствия сведений об авторе (проектной организации) или отсутствия автора проекта дома, а также по домам исторической застройки города заключение о техническом состоянии конструкций зданий и о возможности производства планируемых работ оформляется проектной организацией.

5.8. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме (при уменьшении общего имущества или присоединения части общего имущества).

6. При планировании производства работ, проведение которых связано с передачей в пользование части общего имущества в составе проекта предоставляется:

6.1. Копия технического паспорта домовладения (здания, строения), составленный по результатам обследования и содержащий сведения о составе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2. Копию (при предъявлении подлинника) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о передаче в пользование части общего имущества, используемого при переустройстве и (или) перепланировке.

6.3. Копию (при предъявлении подлинника) договора о передаче в пользование части общего имущества, используемого при переустройстве и (или) перепланировке помещений, в случае, если его заключение предусмотрено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7. В пояснительную записку к проекту включаются реквизиты прилагаемых к пояснительной записке в подлинниках либо копиях, заверенных в соответствии с законодательством Российской Федерации:

7.1. сведений о проектной мощности электропотребления;

7.2. обязательства проектной организации, оформленного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, о том, что проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование и с соблюдением технических условий, пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологическими требованиями;

7.3. выданных СРО свидетельств о допуске к работам по подготовке проектной документации.

8. В пояснительной записке к проекту указываются:

8.1. перечень производимых работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме.

8.2. перечень выполняемых скрытых работ (в случае если предусмотрены скрытые работы).

8.3. отдельно указываются этапы и технология выполнения работ, затрагивающих несущие конструкции.

9. Отчетная документация по результатам инженерных изысканий включает выводы о допустимости и технических условиях по проектированию и производству планируемых работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, а также в зависимости от их вида:

9.1. техническое заключение о состоянии несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем с указанием в графической части несущих и ненесущих элементов и инженерного оборудования;

9.2. техническое заключение о состоянии деревянных перекрытий переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме в уровне пола и потолка при переустройстве и (или) перепланировке помещения, имеющего деревянные перекрытия.

10. Не требуется оформления проектной документации при выполнении отделочного (косметического) ремонта помещений, в том числе замена отделочных покрытий стен, полов и потолков.

11. Работы по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме, производство которых требует соответствующего допуска, осуществляются организацией, имеющей свидетельство о допуске к таким работам, выданное СРО.

12. В случае производства скрытых работ Заявитель обеспечивает наличие актов скрытых работ. Оформляются в соответствии с приложением 10 к настоящему Административному регламенту и подписываются исполнителем (производителем) работ, проектной организацией (в случае осуществления авторского надзора по усмотрению заявителя). Акты скрытых работ предоставляются в составе проекта.

13. Заявитель обеспечивает ведение журнала производства работ при проведении следующих видов работ:

13.1. Работы по переустройству:

- установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов (а также установка новых и перестановка существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей);

- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов и ванных комнат;

- прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств, для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

13.2. Работы по перепланировке:

- перенос и разборка перегородок (частично или полностью только ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие); а также 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/кв. м) в многоквартирных домах с железобетонными перекрытиями);

- перенос и устройство дверных проемов (только в несущих стенах, а также устройство проемов в плите перекрытия; заделка самовольно выполненных проемов в несущих стенах и перекрытиях);

- устройство дополнительных кухонь, санузлов (а также ванных комнат);

- изменение конструкции полов без затрагивания межэтажного перекрытия;

- устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями.

13.3. Журнал производства работ оформляется в соответствии с приложением 10 к настоящему Административному регламенту и подписывается исполнителем (производителем) работ, проектной организацией (в случае осуществления авторского надзора по усмотрению заявителя). Журнал производства работ предоставляется в составе проекта.

13.4. К работам по переустройству и перепланировке не включенным в п. 13.1 и 13.2 настоящих требований не предъявляются требования по ведению журнала производства работ, оформлению актов скрытых работ.

14. На ранее выполненные работы по переустройству и (или) перепланировке до получения решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме допускается не предоставлять журнал производства работ и акты скрытых работ, если данные документы требуются в соответствии с настоящими требованиями, при предоставлении технического заключения о допустимости и безопасности проведенных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения, оформленное проектной организацией, имеющей СРО.

15. При перепланировке помещений, в ходе которой затрагивается газовое оборудование, необходимо согласование проекта с газораспределительной организацией.

16. При переустройстве помещений, в ходе которого затрагиваются инженерные коммуникации (устройство или перенос радиаторов отопления, полотенцесушителя), необходимо согласование с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирным домом (управляющими организациями).

17. При перепланировке помещений, функциональные зоны которых при сдаче объекта не указаны проектом многоквартирного дома (свободная планировка), к проекту переустройства и (или) перепланировки прилагаются копии технических паспортов помещений выше и ниже расположенных смежных квартир.