



**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ  
Комитет по экономической политике  
и собственности**

ул. Светланская, 22, г. Владивосток, 690110  
Тел.: (423) 220-94-28, факс: (423) 220-86-11  
econom@zspk.gov.ru

Председателю  
Законодательного Собрания  
Приморского края

Горчакову В.В.

15.07.2014 № 11-12/89

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемый Виктор Васильевич!

На основании статьи 3 Закона Приморского края "О законодательной деятельности в Приморском крае" на рассмотрение Законодательного Собрания в качестве законодательной инициативы вносится проект закона Приморского края "О порядке переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных жилых домах на территории Приморского края".

Приложения: текст законопроекта на 8 л. в 1 экз.;  
пояснительная записка на 1 л. в 1 экз.;  
финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.;  
перечень законодательных и иных нормативных правовых актов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного проекта закона на 1 л. в 1 экз.;  
решение комитета на 1 л. в 1 экз.

Председатель комитета

В.Г. Гребнев

Пархоменко  
Александр Васильевич  
2208604

Законодательное Собрание  
Приморского края  
Управление делопроизводства и  
ведения электронного документооборота  
Входящий № 666-ПР  
Дата: 15.07.2014 Время: 14:37

# **ЗАКОН ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

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

Принят Законодательным Собранием Приморского края

Настоящий Закон разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Приморского края в пределах полномочий, предоставленных субъектам Российской Федерации, и устанавливает порядок согласования и проведения переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, введенных в эксплуатацию, 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**

В целях настоящего Закона используются следующие основные понятия и термины:

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

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

3) перепланировка нежилого помещения - изменение конфигурации нежилого помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт нежилого помещения;

4) орган, осуществляющий согласование - орган местного самоуправления, принимающий решения о согласовании переустройства и перепланировки нежилого помещения.

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 эксплуатируемых

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 СФЕРЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Органы государственной власти Приморского края принимают нормативные правовые акты по вопросам правового 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 СФЕРЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

К полномочиям органов местного самоуправления в Приморском крае в сфере правового регулирования отношений, возникающих при переустройстве и (или) перепланировке нежилых помещений, относятся:

- 1) принятие решений о согласовании или отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений;
- 2) создание и организация деятельности межведомственных комиссий;
- 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. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ НАДЗОР И МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ В СФЕРЕ СОБЛЮДЕНИЯ ПОРЯДКА ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль в сфере соблюдения порядка переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений осуществляется в соответствии с Законом Приморского края от 8 октября 2012 года № 100-КЗ "Об отдельных вопросах осуществления муниципального жилищного контроля на территории Приморского края".

## СТАТЬЯ 7. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Переустройство и (или) перепланировка нежилого помещения проводятся с соблюдением требований настоящего Закона по согласованию с органом осуществляющим согласование.

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения заявитель представляет в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого нежилого помещения либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным между ними в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии заявление с указанием предполагаемых работ и обязательством обеспечить доступ в помещение должностным лицам органа, осуществляющего согласование, для проведения контроля за ходом работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения. Для рассмотрения вопроса о согласовании переустройства и (или) перепланировки необходимы следующие документы:

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

2) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого нежилого помещения, выданный органом технической инвентаризации, с данными не более чем шестимесячной давности на день подачи заявления с указанием степени износа основных конструктивных элементов помещения и жилого дома в целом либо оценкой их технического состояния;

3) письменное согласие собственника на переустройство и (или) перепланировку нежилого помещения (в случае, если заявителем является уполномоченный собственником арендатор (наниматель) нежилого

помещения) по форме, установленной Администрацией Приморского края;

4) 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;

5) заключение органа исполнительной власти Приморского края, специально уполномоченного в области государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия, о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, если такое помещение или многоквартирный дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры;

б) 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. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 2, 5 части 2 настоящей статьи, а также в случае, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные пунктом 1 части 2 настоящей статьи. Для рассмотрения заявления о переустройстве и (или) перепланировке нежилого помещения орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого нежилого помещения запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

1) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое нежилое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого нежилого помещения;

3) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, если такое нежилое помещение или многоквартирный дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

4. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать предоставления других документов, кроме предусмотренных частями 2 и 3 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении документов по форме, установленной Администрацией Приморского края, с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через

многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

5. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частями 2, 3 настоящей статьи документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с настоящей статьей 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.

6. 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, в том числе 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 8. ОТКАЗ В СОГЛАСОВАНИИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения допускается в случаях:

1) непредставления заявителем документов, определенных частью 2 статьи 7 настоящего Закона;

2) 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, в том числе 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 9. 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. 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.

5. 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 фиксируются должностными лицами, уполномоченными органом, осуществляющим согласование, в актах, которые направляются в орган, осуществляющий согласование, для принятия мер в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## СТАТЬЯ 10. ЗАВЕРШЕНИЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

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

завершенного переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения.

2. Прием завершеного 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, специально уполномоченного в области государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия.

3. Порядок проведения приема переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения и форма акта приемочной комиссией устанавливается Администрацией Приморского края.

4. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с федеральным законодательством.

5. В случае представления гражданином заявления через многофункциональный центр документ, подтверждающий прием завершеного переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ получения не указан заявителем.

## СТАТЬЯ 11. ПОСЛЕДСТВИЯ САМОВОЛЬНОГО ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка нежилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 7 настоящего Закона, или с нарушением условий проведения работ, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 9 настоящего Закона.

2. Лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее нежилое помещение, несет ответственность, предусмотренную 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 с соответствующим иском.

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 12. РЕАЛИЗАЦИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА

В целях реализации положений 5 настоящего Закона органы местного самоуправления в течение трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона принимают либо приводят в соответствие с указанными положениями нормативные правовые акты, касающиеся перепланировки и (или) переустройства нежилых помещений, в том числе принимают нормативные правовые акты, определяющие порядок получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки нежилых помещений, определенных настоящим Законом.

## СТАТЬЯ 13. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА

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

Временно исполняющий обязанности  
Губернатора края

В.В. Миклушевский

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона "О порядке переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных жилых домах на территории Приморского края"

Главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации определены условия и порядок проведения переустройства и (или) перепланировки жилых помещений.

Вопросы, возникающие при переустройстве и (или) перепланировке нежилых помещений во время проведения капитального ремонта, модернизации или реконструкции жилищного фонда, регулируются градостроительным законодательством.

Вместе с тем, в настоящее время, действующее законодательство не определяет порядок переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений расположенных в многоквартирных домах.

Настоящий проект закона подготовлен в соответствии с п. 9) ст. 13 Жилищного кодекса и устанавливает полномочия органов государственной власти Приморского края и органов местного самоуправления в сфере правового регулирования отношений, возникающих при переустройстве и (или) перепланировке нежилых помещений в многоквартирных домах, порядок согласования переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах, условия проведения и завершения работ по переустройству и (или) перепланировке нежилых помещений, а также последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений.

Председатель комитета  
Законодательного Собрания  
по экономической политике и собственности



В.Г. Гребнев

## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

проекта закона "О порядке переустройства и (или) перепланировки  
нежилых помещений в многоквартирных жилых домах на территории  
Приморского края"

Принятие проекта Закона Приморского края "О порядке переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных жилых домах на территории Приморского края" не повлечет за собой увеличение расходов краевого бюджета.

Председатель комитета  
Законодательного Собрания  
по экономической политике и собственности



В.Г. Гребнев

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

законодательных и иных нормативных правовых актов  
Приморского края, подлежащих признанию утратившими силу,  
изменению, приостановлению или принятию в связи с принятием проекта  
закона Приморского края "О порядке переустройства и (или) перепланировки  
нежилых помещений многоквартирных жилых домах на территории  
Приморского края"

Принятие проекта закона Приморского края "О порядке переустройства и  
(или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных жилых домах  
на территории Приморского края" не повлечёт за собой признание  
утратившими силу, изменение, приостановление или принятие  
законодательных и иных нормативных правовых актов Приморского края.

Председатель комитета  
Законодательного Собрания  
по экономической политике и собственности



В.Г. Гребнев



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ  
Комитет по экономической политике и собственности  
**РЕШЕНИЕ**

15.07.2014

№ 384

г. Владивосток

О проекте закона Приморского края  
"О порядке переустройства и (или)  
перепланировки нежилых помещений  
в многоквартирных жилых домах на  
территории Приморского края"

Рассмотрев и обсудив проект закона Приморского края "О порядке переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных жилых домах на территории Приморского края", комитет

**РЕШИЛ:**

Подготовить и внести на рассмотрение Законодательного Собрания в качестве законодательной инициативы проект закона Приморского края "О порядке переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных жилых домах на территории Приморского края".

Председатель комитета

В.Г. Гребнев