

**Администрация**

**муниципального образования Ромашкинское сельское поселение**

**муниципального образования Приозерский муниципальный район**

**Ленинградской области**

|  |
| --- |
|  |

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

от 08 ноября 2017 года № 295

**«Об утверждении порядка проведения ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений в домах, расположенных на территории Ромашкинского сельского поселения»**

В целях реализации положений [Жилищного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946), обеспечения единого порядка организации и проведения ремонтно-строительных работ по переустройству и перепланировке жилых помещений, обеспечения общественного порядка, сохранности жилищного фонда, а также прав граждан на безопасное проживание, в соответствии с [Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901876063)», администрация МО Ромашкинское сельское поселение ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить порядок проведения ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений в домах, расположенных на территории Ромашкинского сельского поселения, согласно приложения.
2. Настоящее постановление подлежит размещению на официальном сайте [www.ромашкинское.рф](http://www.ромашкинское.рф).
3. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя главы администрации МО Ромашкинское сельское поселение.

 Глава администрации С.В. Танков

Руденко И.М. (813) 79-99-515

Разослано: дело -2, прокуратура-1, администратор сайта-1

*Приложение*

*к постановлению администрации*

*МО Ромашкинское сельское поселение*

*от 08 ноября 2017 года № 295*

ПОРЯДОК

ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПО ПЕРЕУСТРОЙСТВУ

И ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ,

РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ РОМАШКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Настоящий порядок разработан в соответствии со строительными нормами и правилами "Жилые здания" СНиП 31.01.2003, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170, и устанавливает общие требования к проведению ремонтно-строительных работ по переустройству и перепланировке жилых помещений в жилых домах на территории Ромашкинского сельское поселения Приозерского муниципального района Ленинградской области.

**1. Общие положения**

1.1. Производство работ по переустройству и перепланировке помещений в жилых домах, расположенных на территории Ромашкинского сельского поселения разрешено только при наличии оформленного в установленном порядке решения межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, по переводу (отказу в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение, по порядку переустройства и перепланировки жилых помещений МО Ромашкинское сельское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области (далее - МВК).

1.2. Общая продолжительность работ по переустройству и перепланировке помещений не должна превышать двенадцать месяцев, если иное не предусмотрено решением МВК.

**2. Ограничения по производству работ в жилых домах.**

2.1. При переустройстве и перепланировке помещений в жилых домах не допускаются мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических и эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для зданий.

2.2. В жилых домах запрещаются:

- производство работ в праздничные общегосударственные дни;

- производство работ с началом раньше 8.00 и окончанием позднее 20.00;

- производство работ с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимых уровней шума и вибрации;

- производство работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;

- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;

- использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов;

- производство работ повышенной опасности (газоэлектросварка, резка, паяльные работы, замена газового оборудования и т.д.) лицами, не имеющими соответствующей квалификации, без оформления наряда допуска, а также с нарушением требований действующих правил пожарной безопасности;

- выброс строительного мусора в мусоропровод;

- хранение и применение токсичных, пожароопасных веществ в процессе работ по переустройству помещений и при их дальнейшей эксплуатации;

- самовольное отключение (в том числе временное), демонтаж, перенос датчиков автоматической сигнализации, установленных в помещениях.

2.3. В случае нарушения установленных нормативных ограничений к заявителю принимаются меры воздействия, установленные действующим законодательством.

**3. Производство ремонтно-строительных работ**

3.1. Разрешение на работы по переустройству и (или) перепланировке помещений в жилых домах подлежит регистрации в организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, которая обязана ознакомить собственников и нанимателей смежных помещений (расположенных по вертикали и горизонтали от переустраиваемого помещения) с намечаемыми мероприятиями по переустройству и (или) перепланировке и составить с учетом их желания акты технического состояния этих помещений.

3.2. Ремонтно-строительные работы по переустройству и (или) перепланировке помещений осуществляются подрядным способом (в договорах должны предусматриваться обязательства исполнителя работ о соблюдении требований по производству работ) или собственными силами заявителя (в этом он выступает в роли исполнителя работ, на него распространяются все требования, обращенные к исполнителю работ).

Работы по переустройству внутриквартирных газовых коммуникаций выполняются в соответствии с техническими условиями только работниками специализированной организации и только при наличии соответствующего разрешения на проведение работ.

Все необходимые отключения на внутридомовых инженерных сетях (кроме газовых), связанные с производством работ по переустройству, производятся только работниками организации, осуществляющей техническую эксплуатацию и содержание жилищного фонда.

3.3. Исполнитель работ - подрядная организация представляет в управляющую организацию для проверки свои лицензию, договор подряда и график производства ремонтно-строительных работ. По результатам проверки устанавливаются:

- перечень обязательных контрольных мероприятий;

- состав и последовательность приемки работ, конструкций и инженерного оборудования;

- перечень технической документации, по которой должен осуществляться контроль;

- перечень исполнительной документации, подлежащей предъявлению при приемке завершенных переустройства и (или) перепланировки помещений.

Некоторые виды работ по перепланировке могут выполняться самостоятельно (хозспособом), к ним относятся:

- оборудование или ликвидация встроенных шкафов;

- оборудование дополнительных перегородок облегченной конструкции, в том числе с дверными проемами;

- демонтаж и монтаж перегородок.

3.4. Исполнитель обязан вести производство работ в соответствии:

- с разрешительной и проектной документацией;

- с установленными сроками и режимом производства работ;

- с правилами и нормами производства и приемки работ;

- с указаниями технического надзора заказчика и (или) авторского надзора проектной организации;

- с указаниями (предписаниями) контрольных органов, а также:

- обеспечивать при проверках наличие на объекте (в том числе на рабочих местах) комплекта документации для обеспечения производства работ и контроля соблюдения норм и правил производства работ.

3.5. Проверка ремонтно-строительных работ осуществляется представителями управляющей организации, надзорных органов как непосредственно, так и по результатам проводимого заказчиком и подрядчиком операционного и поэтапного приемочного контроля (отражающегося в журналах, актах и др.). При этом проверяются:

- наличие и состояние технической документации на производство работ;

- соблюдение технологического процесса переустройства и (или) перепланировки помещений, контрольных операций в процессе переустройства и (или) перепланировки, обеспеченность их необходимым измерительным оборудованием и инструментом;

- выполнение предписаний надзорных органов, выданных в ходе переустройства и (или) перепланировки;

- правильность и полнота проведения индивидуальных испытаний и комплексного опробования смонтированного инженерного оборудования;

- своевременность устранения недостатков в технической документации и производстве работ, выявленных при проверках.

3.6. Выявленные нарушения нормативных требований по производству и приемке ремонтно-строительных работ, отступления от утвержденных (согласованных) проектных решений, факты несоблюдения гарантийных обязательств по режиму работ и выданные надзорными органами предписания фиксируются в журнале производства ремонтно-строительных работ исполнителя.

3.7. При повторном нарушении установленных условий переустройства и (или) перепланировки и (или) неисполнении предписаний комиссия аннулирует выданное решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений в жилом доме, направляет официальное представление о необходимости принятия мер по прекращению производства работ на объекте.

**4. Контроль над переустройством и перепланировкой.**

Контроль за соблюдением требований настоящего порядка осуществляют жилищно-эксплуатационные организации, обслуживающие жилой фонд ТСЖ, сотрудники муниципального жилищного контроля Ромашкинского сельского поселения.

**5. Завершение переустройства и (или) перепланировки.**

5.1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

5.2. Для приемки и утверждения переустройства и (или) перепланировки помещения в жилом доме, выполненных на основании решения МВК, заявитель представляет межведомственной комиссии перечень документов, определенный административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Приём в эксплуатацию после переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»

5.3. При соответствии выполненного переустройства и (или) перепланировки проектному решению оформляется акт комиссии о приемке в эксплуатацию жилого (нежилого) помещения после переустройства и (или) перепланировки.

5.5. После приемки выполненных работ заявитель обязан обратиться в органы БТИ для внесения изменений в технический паспорт помещения.