

**Закон Краснодарского края от 15 июля 2005 г. N 896-КЗ
"О порядке переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений
в многоквартирных жилых домах на территории Краснодарского края"**

С изменениями и дополнениями от:

2 марта, 27 сентября 2012 г., 2 июля 2014 г.

**Принят Законодательным Собранием Краснодарского края
12 июля 2005 года**

Настоящий Закон в соответствии с законодательством Российской Федерации, [Уставом](#) Краснодарского края в пределах полномочий, предоставленных субъектам Российской Федерации, устанавливает порядок согласования и проведения [переустройства](#) и (или) [перепланировки нежилых помещений](#) в многоквартирных жилых домах, введенных в эксплуатацию, на территории Краснодарского края в целях предотвращения аварийных ситуаций в жилищном фонде и обеспечения безопасности проживания граждан.

ГАРАНТ:

Порядок согласования и проведения переустройства и (или) перепланировки **жилых** помещений установлен [Жилищным кодексом](#) РФ

Глава 1. Общие положения

Информация об изменениях:

[Законом](#) Краснодарского края от 2 июля 2014 г. N 2990-КЗ в статью 1 настоящего Закона внесены изменения

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в настоящем Законе

В целях настоящего Закона используются следующие основные понятия и термины:

многоквартирный жилой дом (далее - жилой дом) - индивидуально определенное жилое здание (жилой дом, в том числе общежитие), включающее две или более изолированные квартиры (комнаты), помещения общего пользования, а также [нежилые помещения](#);

квартира - структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

комната - часть жилого дома (общежития) или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме (общежитии) или квартире;

нежилое помещение в жилом доме (далее - нежилое помещение) - структурно обособленное помещение в жилом доме, за исключением жилых помещений и помещений общего пользования, ограниченное перегородками, капитальными стенами, перекрытиями и другими ограждающими конструкциями и оборудованное в соответствии со строительными нормами и правилами для использования по определенному и не противоречащему законодательству

Российской Федерации назначению, не связанному с непосредственным проживанием граждан;

абзац шестой **утратил силу**;

Информация об изменениях:

*См. текст **абзаца шестого статьи 1***

переустройство нежилого помещения - замена, демонтаж, перенос существующих и (или) установка дополнительных инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, газового или другого оборудования, ограждающих конструкций балконов и лоджий, а также переоборудование вентиляционных каналов и дымоходов;

перепланировка нежилого помещения - комплекс строительно-планировочных мероприятий, связанных с изменением конфигурации и (или) планировочной структуры нежилого помещения с сохранением или изменением его функционального назначения, в том числе устройство, перенос или разборка перегородок, устройство, перенос или закрытие дверных, оконных и иных проемов, изменение площади балконов, лоджий, веранд и террас;

управляющая организация - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие в силу закона или договора с собственниками помещений в жилом доме функции по управлению и обеспечению сохранности и эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормативными требованиями;

обслуживающая организация - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие содержание, текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества в жилом доме на основе подряда по договору с собственниками помещений в жилом доме или управляющей организацией;

межведомственная комиссия по использованию жилищного фонда (далее - **межведомственная комиссия**) - комиссия при исполнительном органе местного самоуправления, создаваемая по решению главы местного самоуправления, для оперативного решения вопросов использования жилищного фонда;

заявитель - физическое или юридическое лицо (собственник или уполномоченное собственником лицо, наниматель, арендатор помещений), выступающее инициатором проведения мероприятий (работ) по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения;

наниматель помещения - физическое лицо, которому по **договору социального найма** или **договору найма** передано во владение и пользование для проживания жилое помещение (квартира, комната), проектно-планировочная структура которого предусматривает наличие балкона и (или) лоджии, веранды, террасы;

арендатор помещения - физическое или юридическое лицо, которому по **договору аренды** предоставлено за плату нежилое помещение во временное владение и пользование или во временное пользование;

абзац **утратил силу**.

Информация об изменениях:

*См. текст **абзаца пятнадцатого статьи 1***

Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Законом

1. 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.

2. Действие настоящего Закона не распространяется на правоотношения, возникающие при переустройстве и (или) перепланировке нежилых помещений во время проведения капитального ремонта, модернизации или реконструкции жилищного фонда, которые регулируются в ином установленном законодательством порядке.

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. Никто не вправе препятствовать или каким-либо образом ограничивать проведение переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений, если соблюдены все требования настоящего Закона и изданных в соответствии с ним нормативных актов органов местного самоуправления в Краснодарском крае.

Статья 4. Полномочия органов государственной власти Краснодарского края в сфере правового регулирования отношений, возникающих при переустройстве и (или) перепланировке нежилых помещений

Органы государственной власти Краснодарского 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 Краснодарском крае в сфере правового регулирования отношений, возникающих при переустройстве и (или) перепланировке нежилых помещений

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

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

создание и организация деятельности **межведомственных комиссий**;

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

прием завершеного переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений;

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

Законом Краснодарского края от 2 марта 2012 г. N 2455-КЗ статья 6 настоящего Закона изложена в новой редакции

См. текст статьи в предыдущей редакции

Статья 6. Контроль за соблюдением порядка переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений

Контроль за соблюдением порядка **переустройства** и (или) **перепланировки нежилых помещений**, установленного настоящим Законом, осуществляется **органом** исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченным осуществлять региональный государственный жилищный надзор.

Глава 2. Порядок согласования переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений

Статья 7. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений

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

Информация об изменениях:

Законом Краснодарского края от 2 июля 2014 г. N 2990-КЗ в часть 2 статьи 7 настоящего Закона внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

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 ими в установленном Правительством Российской Федерации **порядке** соглашением о взаимодействии заявление с указанием предполагаемых работ и обязательством обеспечить доступ в помещение должностным лицам, уполномоченным органом, осуществляющим согласование, для проведения контроля за ходом работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения. К заявлению заявитель прилагает следующие документы:

правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое **нежилое помещение** (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

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

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

проект переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, подготовленный и оформленный в установленном порядке проектной организацией, имеющей лицензию;

заключение органа исполнительной власти Краснодарского 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 жилой дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Информация об изменениях:

Законом Краснодарского края от 2 марта 2012 г. N 2455-КЗ в часть 3 статьи 7 настоящего Закона внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

3. Если переустройство и (или) перепланировка нежилого помещения невозможны без присоединения к нему части общего имущества в жилом доме, заявителем должно быть представлено письменное согласие всех собственников помещений в жилом доме.

4. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать предоставления других документов, кроме предусмотренных **частями 2 и 3** настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

5. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в данный орган.

Информация об изменениях:

*Законом Краснодарского края от 27 сентября 2012 г. N 2587-КЗ в часть 6 статьи 7 настоящего Закона внесены изменения, **вступающие в силу с 1 января 2013 г.***

См. текст части в предыдущей редакции

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 **частями 2 и 3** 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.

Информация об изменениях:

Законом Краснодарского края от 27 сентября 2012 г. N 2587-КЗ в часть 6 статьи 7 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2013 г.

См. текст части в предыдущей редакции

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.

Глава 3. Проведение работ по переустройству и (или) перепланировке нежилых помещений

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:

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

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

осматривать переустраиваемое и (или) перепланируемое нежилое помещение с согласия заявителя в согласованные с ним сроки и 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.

Информация об изменениях:

Законом Краснодарского края от 2 марта 2012 г. N 2455-КЗ в часть 5 статьи 9 настоящего Закона внесены изменения

См. текст части в предыдущей редакции

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 межведомственной комиссии о приеме законченного переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения.

Прием законченного переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, расположенного в жилом доме, являющемся памятником архитектуры, истории или культуры, осуществляется межведомственной комиссией совместно с представителями органа исполнительной власти Краснодарского края, специально уполномоченного в области государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия.

Информация об изменениях:

[Законом Краснодарского края от 27 сентября 2012 г. N 2587-КЗ в часть 2 статьи 10 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2013 г.](#)

См. текст части в предыдущей редакции

2. Акт межведомственной комиссии о приеме законченного переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения утверждается органом местного самоуправления и направляется [заявителю](#), в том числе через многофункциональный центр, [управляющей](#) и (или) [обслуживающей](#) организациям, а также в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. В случае представления гражданином заявления через многофункциональный центр документ, подтверждающий прием законченного переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ получения не указан заявителем.

Глава 4. Заключительные положения

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 предусмотренную [законодательством](#) ответственность.

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. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу по истечении 10 дней после его [официального опубликования](#).

2. Органам местного самоуправления в Краснодарском крае в течение двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона привести свои правовые акты в соответствие с ним.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления в Краснодарском крае до приведения их в соответствие с настоящим Законом применяются в части, не противоречащей настоящему Закону.

Глава администрации
Краснодарского края

А.Н. Ткачев

г. Краснодар
15 июля 2005 года
N 896-КЗ