

Продукты и услуги Информационно-правовое обеспечение ПРАЙМ Документы ленты ПРАЙМ Письмо  
Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 января 2017 г. № 2146-АГ/08 О квалификации работ по демонтажу стен между квартирами, частей стен между лоджиями и комнатами, частей несущих конструкций при организации отдельного входа в помещение, осуществляемое в многоквартирных домах, в качестве перепланировки помещения или реконструкции объекта капитального строительства

 [Обзор документа](#)

## **Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 января 2017 г. № 2146-АГ/08 О квалификации работ по демонтажу стен между квартирами, частей стен между лоджиями и комнатами, частей несущих конструкций при организации отдельного входа в помещение, осуществляемое в многоквартирных домах, в качестве перепланировки помещения или реконструкции объекта капитального строительства**

11 апреля 2017

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело в рамках своей компетенции письмо Минэкономразвития России от 15 декабря 2016 г. № Д23и-6099 о квалификации работ по демонтажу стен между квартирами, частей стен между лоджиями и комнатами, частей несущих (ограждающих) конструкций при организации отдельного входа в помещение, осуществляемое в многоквартирных домах, в качестве перепланировки помещения или реконструкции объекта капитального строительства, сообщает следующее.

Понятия «перепланировка» и «переустройство») и связанные с ними работы отнесены к сфере регулирования жилищного законодательства и не применяются по отношению к нежилым помещениям, в отношении которых могут проводиться реконструкция и капитальный ремонт. При этом определения понятий «реконструкция» и «капитальный ремонт» имеют более широкий смысл, нежели понятия «перепланировка» и «переустройство» и включают в себя специальные работы, указанные в Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее - Кодекс).

В соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 1 Кодекса реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Правила) перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений,

ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Правила указывают, что переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

При этом следует отметить, что Правила применяются в части, не противоречащей Кодексу и ЖК РФ.

Таким образом, если строительные работы, выполняемые на объекте капитального строительства, влекут за собой изменения, перечисленные в пункте 14 части 1 статьи 1 Кодекса, то такие работы относятся к работам по реконструкции объекта капитального строительства.

В соответствии с Приказом Горкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. № 312 (далее - Приказ) при реконструкции зданий (объектов) исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться: изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии необходимых обоснований - их частичная разборка, повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей (кроме магистральных), улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), а также благоустройство прилегающих территорий.

При реконструкции объектов коммунального и социально-культурного назначения может предусматриваться расширение существующих и строительство новых зданий и сооружений подсобного и обслуживающего назначения, а также строительство зданий и сооружений основного назначения, входящих в комплекс объекта, взамен ликвидируемых.

Таким образом, если в результате перепланировки нежилого помещения проектно-сметной документацией предусмотрено изменение параметров объекта капитального строительства, то такие виды работ относятся к реконструкции объекта капитального строительства.

На основании изложенного, по мнению Минстроя России, работы, проводимые в многоквартирных жилых домах, по демонтажу стен между квартирами, демонтажу частей стен между лоджиями и комнатами, демонтажу частей несущих (ограждающих) конструкций при организации отдельного входа в помещение следует относить к перепланировке жилых помещений.

Согласно части 1 статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса Российской Федерации и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно части 1 статьи 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

В соответствии с частью 1 статьи 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Таким образом, исходя из буквального толкования ЖК РФ «переводом помещения из жилого фонда в нежилой» является изменение функциональной принадлежности помещения, его основной характеристики - предназначения.

В соответствии со статьей 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного

самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);
- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частями 2 и 2.1 указанной статьи документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять 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.

Следует отметить, что в соответствии с частью 2 статьи 52 Кодекса виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Перечень указанных видов работ утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 624.

Реконструкция объекта капитального строительства, в том числе нежилого помещения, осуществляется на основании норм Кодекса. Так, часть 1 статьи 51 Кодекса обязывает застройщика получить разрешения на строительство, и в соответствии с частью 2 статьи 55 Кодекса ввести объект в эксплуатацию на основании разрешения федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, выдавшего разрешение на строительство.

Дополнительно сообщается, что разъяснения о порядке подготовки технических планов помещений, документов, необходимых для постановки на государственный кадастровый учет изменений помещений в результате перепланировки, реконструкции даны в письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2015 г. № Д23и-1578.

Директор  
Департамента градостроительной  
деятельности и архитектуры

А.В. Гришин

## **Обзор документа**

Минстрой России считает, что работы, проводимые в многоквартирных жилых домах, по демонтажу стен между квартирами, демонтажу частей стен между лоджиями и комнатами, демонтажу частей несущих (ограждающих) конструкций при организации отдельного входа в помещение следует относить к перепланировке жилых помещений.

Отмечено, что переводом помещения из жилого фонда в нежилой является изменение функциональной принадлежности объекта, его предназначения.

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Разъяснена процедура такого согласования.

Также указано, что виды работ по возведению, реконструкции, капремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность, должны выполняться только ИП или юрлицами, имеющими свидетельства о допуске к таким видам работ.

Реконструкция объекта, в т. ч. нежилого помещения, возможна на основании норм ГрК РФ. Так, застройщик обязан получить разрешение на строительство и ввести объект в эксплуатацию на основании разрешения уполномоченного органа.

.....