О перепланировке нежилых помещений

Исполнительная дирекция ОКМО в связи с обращением Исполнительного директора Совета муниципальных образований Ленинградской области А.А.Бондаря по проблеме, связанной с неурегулированностью в законодательстве процедуры перепланировки нежилых помещений и в целях определения актуальности данной проблемы среди муниципальных образований субъектов РФ провела опрос среди Советов муниципальных образований по данному вопросу. Ассоциация «Совет муниципальных образований Курганской области» приняла участие в обсуждении этого вопроса.

Ситуация в Курганской области сложилась следующая:

По мнению Администрации города Кургана сложности с перепланировкой нежилых помещений связаны с неурегулированностью вопроса действующим законодательством. Как считают в Администрации, нет определения самого понятия «перепланировка нежилых помещений», не определены случаи, в которых требуется разрешение на перепланировку нежилых помещений, не определена компетенция органов местного самоуправления в данном вопросе. В сложившейся ситуации приходится руководствоваться положениям Жилищного кодекса РФ, регламентирующими порядок перепланировки и переустройства помещений при переводе их из нежилых в жилые помещения и наоборот, Градостроительного кодекса РФ.

В муниципальном образовании город Шадринск правовые акты, регулирующие порядок перепланировки нежилых помещений, не приняты в связи с отсутствием в законодательстве соответствующей процедуры.

В муниципальном образовании город Курган приняты правовые акты, регулирующие порядок перепланировки нежилых помещений:

- решение Курганской городской Думы от 18 апреля 2007 года №101 «Об утверждении Положения о согласовании перепланировки и (или) переустройства нежилых помещений в городе Кургане»;

- постановление Администрации города Кургана от 27 июля 2012 года №5303 «Об утверждении административного регламента предоставления Департаментом развития городского хозяйства Администрации города Кургана муниципальной услуги «Согласование переустройства или перепланировки нежилого помещения»;

- постановление Администрации города Кургана от 23 ноября 2011 года №8505 «Об утверждении состава комиссии по приемке завершенных работ и формы акта по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения».

По вопросу необходимости урегулирования в федеральном законодательстве порядка перепланировки нежилых помещений, мнения муниципальных образований также разделились.

Так, Администрация города Кургана считает, что такая необходимость есть. А в Администрации города Шадринска не считает необходимым урегулирование данного вопроса в федеральном законодательстве. По их мнению, внесение изменений в объекты капитального строительства и (или) их части, если такие изменения затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, требует получение разрешения на строительство (реконструкцию), при этом данный вопрос урегулирован Градостроительным кодексом РФ. В том случае, если при перепланировке нежилых помещений не затрагиваются конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, введение каких-либо дополнительных административных процедур считаем излишним. Кроме того, в случае, если данная процедура будет предусматривать получение разрешения (согласования) со стороны органов местного самоуправления, а заинтересованными лицами при перепланировке нежилых помещений являются, в основном, субъекты предпринимательской деятельности, полагаем, что данное обстоятельство может расцениваться как создание дополнительного административного барьера.