

Перед обращением в ООПП ГУП МНИИТЭП за разработкой Технического заключения о возможности осуществления перепланировки и (или) переустройства жилого/нежилого помещения (далее – Техническое заключение) необходимо убедиться, что перепланируемые помещения находятся в жилом доме, построенном по типовому проекту института. Типовые серии жилых домов ГУП МНИИТЭП представлены на сайте в разделе ТИПОВЫЕ СЕРИИ МНИИТЭП И КАТАЛОГИ (ЧАСТЬ А, Б). Данное положение обусловлено нормативным требованием об оформлении Технического заключения проектной организацией – автором проекта дома.

Порядок разработки Технического заключения для жилых помещений имеет ряд отличий и нюансов. Владельцу (пользователю) жилого помещения далее следует рассмотреть варианты типовых проектов перепланировки (Каталог часть А) и варианты типовых решений перепланировки (Каталог часть Б) для Вашей серии дома.

В случае, если задуманная перепланировка совпадает с вариантами Каталога, то заявителю следует обращаться в Инспекцию по надзору за переустройством помещений в жилых домах административного округа места расположения квартиры /ссылка на полезную информацию - МЖИ/.

Согласование перепланировки в Мосжилинспекции по Каталогу части А носит уведомительный характер. Разработка Технического заключения и проектной документации для перепланировки по Каталогу части Б происходит путем подачи заявления и необходимого пакета документов в «одно окно» Мосжилинспекции.

Если планируемая перепланировка или переустройство жилого помещения не подходит под типовые решения Каталогов, то разработка необходимой документации для индивидуального решения перепланировки происходит на общих основаниях в следующем порядке.

Индивидуальные решения перепланировки жилых помещений и нежилых помещений требуют первоначальной консультации специалистов Отдела обследований, перепланировок и переустройств. Консультации осуществляются по предварительной записи /ссылка на контакты/ на безвозмездной основе и наличии определенного пакета документов /ссылка на необходимые документы /.

В случае определения на консультации нормативной возможности осуществления задуманной перепланировки следующим этапом является платный выезд на объект перепланировки с целью проведения обследования и определения технической возможности её осуществления.

Далее заключается договор на разработку технического заключения о техническом состоянии конструкций жилого/нежилого помещения с целью определения возможности производства планируемых работ по переустройству и/или перепланировке /ссылка на необходимые документы/, которая производится специалистом ООПП после выезда в предполагаемые к перепланировке помещения. При затрагивании несущих конструкций для проведения обследования заявитель обязан обеспечить доступ в выше- и нижерасположенные помещения по отношению к перепланируемым. Со стороны заявителя требуется проведение ряда подготовительных работ перед обследованием. Процедура проведения обследования несущих конструкций представлена на сайте.

Результатом работы является Техническое заключение о возможности или невозможности производства планируемых работ, которое выдается заявителю.

На основе Технического заключения осуществляется непосредственно разработка проекта переустройства и (или) перепланировки помещений.

Проект переустройства и (или) перепланировки помещений может быть разработан по желанию заявителя также в ГУП МНИИТЭП. Для этого необходимо заключить договор на разработку проектной документации /ссылка на необходимые документы/.

В случае разработки проекта переустройства и (или) перепланировки помещений в ГУП МНИИТЭП со стороны последнего обязательно проведение авторского надзора за производством работ в ходе переустройства и/или перепланировки помещения и оформление актов на скрытые работы, если таковые работы предусмотрены проектной документацией. Перечень работ, требующих актов на скрытые работы представлен на сайте. По заявлению заказчика заключается договор авторского надзора /ссылка на необходимые документы/ с ГУП МНИИТЭП, как автором проекта переустройства и(или) перепланировки (заявителем может быть выбран контроль за производством работ со стороны Мосжилинспекции).

Техническое заключение о допустимости и безопасности ранее произведенных работ по переустройству и (или) перепланировке, согласно действующим нормам оформляется проектной организацией, которая является автором проекта жилого дома.

При обращении заявителя в ГУП МНИИТЭП за оформлением ранее выполненной перепланировки, сначала проводится консультация специалистов ООПП. В зависимости от характера ранее произведенной перепланировки определяется спектр необходимых работ - может потребоваться проведение обследования технического состояния конструкций здания или разработка конструктивных решений для обеспечения безопасности произведенных ранее работ. В случае если затронуты несущие конструкции здания - осуществляется выезд специалиста ООПП для проведения обследования жилого/нежилого помещения и

определения объема работ. По итогам выезда - заключение соответствующего договора /ссылка на перечень необходимых документов/.

Результатом работы в данном случае является Техническое заключение о допустимости и безопасности произведенных ранее работ по переустройству и/или перепланировке.

Также Отдел обследований, перепланировок и переустройств по обращению заявителя может провести независимую оценку проекта переустройства и(или) перепланировки помещений в типовых сериях ГУП МНИИТЭП, разработанного сторонней организацией. На договорной основе /ссылка на необходимые документы/ по результатам проведения экспертизы заявителю представляется Анализ на представленную проектную документацию.

Процедура проведения обследования несущих конструкций

Для обследования квартиры при устройстве проема в несущей стене требуется:

1. Очистить стену до бетона от обоев или штукатурки по всей длине стены на высоте от пола 40-180 см.
2. Очистить плиту перекрытия (пол) вдоль всей длины несущей стены.
3. Вскрыть пол до бетона плит перекрытия в торце стены.
4. Обеспечить доступ в квартиры, расположенные под и над обследуемой квартирой, с целью обследования стеновых панелей под и над предполагаемым проемом.
(фотографии 1-5)

При разработке проекта перепланировке и (или) переустройства жилых и нежилых помещений ГУП МНИИТЭП и при наличии договора на осуществление авторского надзора с ГУП МНИИТЭП (как разработчиком проектной документации) на определенные виды работ осуществляется оформление Актов освидетельствования скрытых работ.

Перечень актов освидетельствования скрытых работ и актов приемки конструктивных элементов, работ, ответственных конструкций и коммуникаций, предъявляемых комиссиям после завершения переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах, изложен в приложении № 7 к приложению № 2 к постановлению Правительства Москвы № 508-ПП от 25.10.2011г.

В рамках проведения авторского надзора со стороны ГУП МНИИТЭП Акты освидетельствования скрытых работ требуются на следующие виды работ:

1. Устройство гидроизоляции ванных, душевных комнат, санитарных узлов (типовое решение гидроизоляции мокрых зон помещений).
2. Устройство оснований под полы (типовые решения устройства полов помещений).
3. Усиление металлоконструкциями предполагаемого или выполненного ранее проема в несущих конструкциях помещений (пример проектного решения усиления фотографии).

Выше описанные работы должна выполнять специализированная организация имеющая допуск (Свидетельство выданное саморегулируемой организации) на выполнение данных видов работ, с последующим составлением акта освидетельствования скрытых работ для его подписания авторским надзором при своевременном обеспечении доступа для осмотра выполненных работ и до выполнения других видов работ препятствующих проверке.