

Утверждены
Приказом Госстроя России
от 10 ноября 1998 г. N 8

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ УЧАСТНИКОВ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ РАЗЛИЧНЫХ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ

Методические рекомендации разработаны отделением "Реконструкция" Государственного научного центра Российской Федерации "Строительство" при участии Управления архитектуры Госстроя России.

Утверждены и введены в действие Приказом Госстроя России от 10 ноября 1998 г. N 8.

1. ВВЕДЕНИЕ

Реконструкция и ремонт жилищного фонда являются одним из стратегических направлений деятельности строительных организаций и жилищно-коммунального хозяйства страны и представляет собой комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, направленных на обновление жилых *домов* и объектов социальной и инженерной инфраструктуры с целью улучшения условий проживания и приведения их эксплуатационных качеств в соответствие с установленными требованиями.

В результате осуществления ремонтно-реконструктивных мероприятий совершенствуются планировочные решения жилых **домов**, улучшается их внешний облик и инженерное обустройство, повышается надежность, огне-, тепло- и шумозащита, обновляется благоустройство жилых районов и кварталов. При этом не только устраняются последствия физического и морального износа жилищного фонда, но и улучшаются его основные технико-экономические показатели, такие как размеры фонда, количество домов и квартир, плотность застройки и др.

Реконструкция существенно меняет жилищный фонд. Прежде всего происходит рост фонда за счет надстройки *зданий*, увеличения их размеров в плане. При реконструкции жилищного фонда осуществляют снос ветхих домов и *строительство* на их месте новых **зданий**, что приводит к "омоложению" жилищного фонда.

Объемы и характер реконструкции и ремонта жилищного фонда зависят от его технического состояния, морального износа, экономической, градостроительной и демографической ситуаций, прогнозов их изменения в ближайшие десятилетия.

С начала 90-х годов объемы ремонтно-реконструктивных работ в Российской Федерации устойчиво растут. Объектом особого внимания в этой области стал фонд жилых домов, построенных

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотреших на сайте [канадские дома](#).

по типовым проектам первого поколения в 50 - 60 годы. Вопросам его сохранения, обновления посвящена разработанная по заданию Правительства Российской Федерации подпрограмма "Реконструкция жилых домов первых массовых серий" Государственной целевой программы "Жилище". Реализация данной подпрограммы и аналогичных территориальных программ ведется в десятках городов России. В процесс обновления жилищного фонда вовлечены сотни тысяч граждан, административные и архитектурно-строительные органы управления, проектные и строительные организации, кредитно-финансовые структуры. Гарантией удовлетворения интересов всех сторон и защиты их прав является правовое регулирование процессов реконструкции жилищного фонда и серьезная разъяснительная и социологическая работа с населением. Она позволяет не только выявить потребительские требования граждан к жилищам, но и создать обстановку заинтересованного сотрудничества всех участников процесса реконструкции. Правовые коллизии, приводящие зачастую к затягиванию и срыву сроков организационных и ремонтно-строительных мероприятий по обновлению жилищного фонда, возникают в связи с отсутствием или неправильным применением правовых норм, регламентирующих вопросы переселения, временного отселения, возмещения материального и морального ущерба, социальных норм заселения, правильной трактовки основных понятий, используемых в рассматриваемой области, и т.п.

* * *

Настоящие Методические рекомендации разработаны на основе законодательных и других нормативных правовых актов Российской Федерации и ее субъектов, содержат общие положения и требования к созданию системы правового регулирования подготовки и разработки проектно-сметной документации, организации и проведения ремонтно-реконструктивных работ, выселения и переселения граждан, проживающих в реконструируемых и ремонтируемых зданиях.

Рекомендации имеют межведомственный характер, касаются прав и обязанностей физических и юридических лиц с целью обеспечения социальных гарантий в области жилищных и имущественных прав граждан, совершенствования отношений участников реконструкции жилых домов различных форм собственности.

Работа содержит рекомендации по регулированию основных правовых ситуаций, которые возникают между участниками процесса реконструкции. В качестве практических материалов-аналогов помещены ссылки на законодательные акты, постановления, распоряжения и иные документы (или выдержки из них) законодательных и исполнительных органов различного уровня, обеспечивающие защиту прав и охраняемых законом интересов граждан и юридических лиц и регламентирующие их взаимоотношения и ответственность. В качестве приложений приводятся примеры оформления типизированных договоров, обязательств и других документов, регулирующих отношения заказчиков (инвесторов), исполнителей и пользователей результатами ремонтно-реконструктивных работ в условиях рыночной экономики. В этих документах показаны правовые возможности защиты интересов всех участников процесса сохранения и обновления жилищного фонда, включая квартиросъемщиков и членов их семей, собственников жилищного фонда, производителей работ, заказчиков, инвесторов, эксплуатационников, властных структур.

В качестве справочного материала дан перечень основных нормативно-правовых актов федерального уровня, относящихся к организации и проведению ремонтных работ и работ по реконструкции жилых зданий. Работа не содержит рекомендаций по совершенствованию этих федеральных законов и положений. Она направлена на их развитие и использование с учетом местных условий и особенностей проведения мероприятий по сохранению и обновлению

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [канадские дома](#).

жилищного фонда.

* * *

Методические рекомендации предназначены для использования физическими и юридическими лицами, участвующими в реконструкции и ремонте жилищного фонда, законодательными и административными органами республик, краев, областей, городов и муниципальных округов при формировании законодательно-правовой базы обновления жилищного фонда на своих территориях.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Территориальные правовые и нормативные документы, регламентирующие и регулирующие права и обязанности участников процесса реконструкции жилищного фонда, должны разрабатываться и использоваться в развитие действующих федеральных законов, положений и других нормативно-правовых актов и не могут входить с ними в противоречие.

Перечень основных законодательных и распорядительных актов Российской Федерации в области правовых отношений в **строительстве** приведен в Приложении 1.

Формы территориальных правовых и нормативных документов, порядок их разработки и принятия определяются органами управления территории (региона).

Правовое регулирование отношений участников процесса реконструкции жилищного фонда на всех его стадиях осуществляется в соответствии со статьями 25, 40 и 72 Конституции Российской Федерации, Жилищным кодексом РСФСР, Гражданским кодексом Российской Федерации (преимущественно часть II), Законом Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (разделы I - IV), законодательством о местном самоуправлении, а также на основании нормативно-правовых актов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Нормативно-технической базой правового регулирования в сфере реконструкции жилищного фонда являются строительные нормы и правила (СНиП), государственные стандарты Российской Федерации в области строительства, документы системы ценообразования, сертификации и лицензирования в строительстве, ведомственные и территориальные строительные нормы и акты. Перечень строительных норм и правил и ведомственных строительных норм в области реконструкции и ремонта жилищного фонда приведен в Приложении 2.

Взаимодействие участников инвестиционного процесса по реконструкции и ремонту осуществляется, как правило, на договорной основе. Договора, заключаемые между участниками реконструкции и ремонта объектов жилищного фонда, должны предусматривать защиту прав и интересов обеих сторон, их взаимные обязательства и санкции за невыполнение данных обязательств. Отсутствие правовых коллизий и споров в процессе выполнения сторонами договорных обязательств гарантируется полнотой и правильностью описания и оформления этих обязательств в договоре.

Терминологической базой правовых отношений в сфере реконструкции и ремонта жилищного

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотравших на сайте [канадские дома](#).

фонда являются термины и определения, включенные в состав строительных норм и правил, ведомственных и территориальных строительных норм, а также федеральные и территориальные нормативные правовые акты.

Перечень основных терминов и определений, включенных в состав строительных норм и правил, ведомственных строительных правил и относящихся к сфере реконструкции жилищного фонда, приведен в справочном Приложении 3.

3. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН В СФЕРЕ РЕКОНСТРУКЦИИ И РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

В качестве территориального нормативного правового акта, регламентирующего отношения по защите прав физических и юридических лиц в сфере реконструкции и ремонта жилищного фонда, рекомендуется принять территориальный Закон "О защите прав граждан при сохранении и обновлении жилищного фонда" (далее - Закон).

Закон принимается на основании Конституции Российской Федерации, законов Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, соответствующих законов и других нормативных правовых актов субъекта Федерации и не может входить с ними в противоречие.

Основной целью Закона является регулирование отношений по защите прав физических и юридических лиц, а также органов власти и должностных лиц, участвующих прямо или косвенно в принятии и реализации решений по реконструкции и ремонту жилых домов, кварталов, архитектурно-градостроительных образований.

Законом должны устанавливаться права граждан на:

получение информации о планируемых, проектируемых и осуществляемых мероприятиях по сохранению и обновлению объектов жилищного фонда;

участие в процессе разработки предложений и подготовки проектов до принятия акта о их реализации;

независимую экспертизу проектов;

участие в обсуждении планов и проектов преобразования территории и находящихся на ней объектов жилищного фонда, элементов благоустройства.

Одновременно Законом устанавливаются обязанности органов власти и должностных лиц по обеспечению перечисленных выше прав граждан, порядок осуществления гражданами своих прав, общий порядок рассмотрения вопросов и принятия решений в органах власти территории и органах власти входящих в нее административно-территориальных единиц.

Закон должен определять порядок защиты прав юридических лиц, принимающих и реализующих градостроительные решения, связанные с сохранением и обновлением жилищного фонда, порядок согласования частных интересов граждан, местных, районных, городских и территориальных интересов с целью определения и правового закрепления социально значимых приоритетов, которые кладутся в основу ремонтно-реконструктивной деятельности на территории.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотретьших на сайте [канадские дома](#).

В территориальном Законе должны быть определены механизмы реализации защиты приоритетных направлений в области реконструкции и ремонта жилищного фонда, обязанности органов администрации по выработке и принятию в пределах их компетенции актов, положений, инструкций и других документов, позволяющих реализовать все положения Закона.

В качестве аналога территориального Закона в рассматриваемой области может быть рекомендован Закон N 28-51 "О защите прав граждан при реализации градостроительных решений в городе Москве", принятый Московской городской Думой 25 июня 1997 года.

Для практической реализации положений Закона законодательным и административным органам территории (субъекта Федерации, города, района), а также органам местного самоуправления рекомендуется разработать и ввести в действие в пределах своей компетенции акты, устанавливающие порядок и формы осуществления мероприятий по защите прав и выполнению обязанностей участников реконструкции жилищного фонда, о штрафных санкциях за правонарушения в этой сфере, определении размеров морального и материального ущерба, инвестиционной деятельности и размерах стоимости прав инвестирования, регистрации прав собственности на дополнительные площади (помещения), получаемые в результате реконструкций зданий. Одновременно должны быть разработаны и утверждены в установленном порядке методики расчета компенсационных выплат гражданам в связи с проведением ремонтно-строительных работ, стоимости права инвестирования, инструкции о порядке оформления документов, проведении конкурсов, переселении и временном отселении жильцов, размерах платы за пользование помещениями в переселенческом фонде и т.д. Ниже приводятся рекомендации по обеспечению защиты прав и выполнению обязанностей физических и юридических лиц при осуществлении наиболее распространенных мероприятий по реконструкции объектов жилищного фонда.

3.1. Реконструкция и капитальный ремонт жилого здания, находящегося в муниципальном жилищном фонде

Решение о проведении реконструкции или капитального ремонта принимается муниципалитетом на правах основного собственника, которому принадлежит большая часть здания. При этом поименное согласие жителей на проведение ремонтно-реконструктивных мероприятий не требуется, если соблюдено условие, что пристройки и надстройки, возводимые при реконструкции, не окажут отрицательного влияния на использование жильцами своих квартир. Во избежание социальных и правовых конфликтов все жители реконструируемого (ремонтируемого) дома должны быть проинформированы о планируемых в нем ремонтно-реконструктивных мероприятиях. С этой целью рекомендуется довести до сведения каждого ответственного квартиросъемщика письменную информацию, в которой освещаются следующие вопросы:

характер планируемых мероприятий (надстройка, пристройка, устройство балконов, лоджий, веранд, галерей и т.д.);

мероприятия по повышению эксплуатационных качеств здания (утепление наружных ограждений, улучшение звукоизоляции, шумозащиты и вентиляции помещений и т.п.);

модернизация инженерного оборудования (устройство лифта, мусоропровода, домофона, замена систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, газовых водонагревателей, кухонных плит, оснащение систем регулирующими устройствами и счетчиками потребления тепла, воды, газа и т.д.);

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [каналские дома](#).

организационная схема проведения реконструкции или капитального ремонта (с временным отселением или без такового, посекционное проведение работ или одновременно во всем доме и т.д.);

общая продолжительность ремонтно-строительных работ по дому в целом и по отдельным секциям, если работы проводятся посекционно;

адреса и телефоны должностных лиц или членов инициативной группы, которые должны предоставить в случае необходимости более подробную информацию, ознакомить с проектом, принять предложения, заявления или жалобы жильцов.

В целях ограничения круга лиц, участвующих в рассмотрении вопросов, связанных с обеспечением прав граждан, проживающих в реконструируемом (капитально ремонтируемом) доме, рекомендуется создать из их числа инициативную группу, которая должна представлять интересы жителей дома в согласительных комиссиях, информировать их об отдельных мероприятиях в ходе работ (временное отключение инженерных систем, необходимость обеспечения доступности квартир для проведения работ, требования техники безопасности и т.п.).

Для четкой регламентации прав и обязанностей жителей дома и муниципального органа, выступающего в роли заказчика, рекомендуется заключить между каждым квартиросъемщиком и заказчиком договор на оказание взаимных услуг с достаточно подробным описанием обязательств сторон на период проведения ремонтно-строительных работ. Форма и содержание договора могут быть заимствованы из рекомендуемого Приложения 4.

В случае проведения реконструкции или капитального ремонта дома с временным отселением жильцов рекомендуется заранее (срок определяется органом местного самоуправления) создать инициативную группу, через которую под расписку довести до сведения каждого квартиросъемщика информацию о сроках и условиях переселения, продолжительности проживания в переселенческом фонде, условиях оплаты за нанимаемое (арендуемое) и приватизированное жилье и оказываемые коммунальные услуги. Информация должна также содержать сведения о характере планируемых ремонтно-реконструктивных мероприятиях (см. выше).

В рассматриваемом случае рекомендуется отразить в договорах между муниципальной властью и ответственными квартиросъемщиками ответственность владельца дома за соблюдение сроков, полноту и качество выполнения работ, а квартиросъемщиков - за соблюдение правил эксплуатации временно предоставляемых им жилых помещений.

При осуществлении реконструкции с частичным отселением жителей (например, с отселением квартир верхнего этажа, при надстройке дома с использованием крупногабаритных или большегрузных конструктивных элементов) в отношении каждой из групп жильцов (отселяемых и неотселяемых) могут быть использованы соответствующие приведенные выше рекомендации.

В случае проведения реконструкции, капремонта или сноса жилого дома с предоставлением его жильцам новых жилых помещений защита прав граждан должна обеспечиваться правовым актом, принимаемым территориальным законодательным или административным органом в виде "Положения о порядке и условиях предоставления жилых помещений при расселении граждан из домов, подлежащих сносу, реконструкции или капитальному ремонту". В качестве аналога рекомендуется использовать соответствующее Положение, принятое Челябинской городской Думой (Приложение 5).

3.2. Реконструкция и капитальный ремонт жилого дома, принадлежащего сообществу

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [канадские дома](#).

собственников жилья (кондоминиуму) или жилищно-строительному кооперативу

Решение о необходимости проведения реконструкции или капитального ремонта дома, принадлежащего кондоминиуму (ЖСК), принимает его Правление или общее собрание на основании материалов технического обследования, выполняемого за средства этого жилищного товарищества.

В случае, когда состояние отдельных конструкций или дома в целом угрожает жизни и здоровью людей, муниципальные власти вправе принудить Правление товарищества к проведению капитального ремонта. Это положение должно быть отражено в правовом акте, принимаемом законодательным органом территории, регламентирующим порядок проведения реконструкции и ремонта жилищного фонда на данной территории.

Для обеспечения прав граждан, проживающих постоянно или временно в реконструируемом (ремонтируемом) доме, рекомендуется:

провести выбор подрядной организации на конкурсной основе (тендер);

в тендерной документации (условиях конкурса) оговорить исполнение подрядчиком мероприятий по защите прав жильцов дома и обязательства товарищества способствовать подрядчику в выполнении ремонтно-реконструктивных работ;

включить в договор подряда, заключаемый между подрядчиком и Правлением, в особые условия положения по своевременному информированию Правления о сроках проведения работ в квартирах, требованиях техники безопасности, сроках и продолжительности отключения систем инженерного оборудования, гарантиях сохранности квартир и имущества членов сообщества и другие вопросы, предусмотренные в рекомендуемом Приложении 4;

все взаимоотношения членов товарищества с подрядчиком осуществлять через уполномоченного члена Правления или инициативной группы, избранной общим собранием товарищества.

3.3. Правовое регулирование при надстройке жилых домов

Надстройка жилых домов дополнительными этажами или устройство на них мансард является одним из самых распространенных реконструктивных мероприятий, осуществляемых в настоящее время в России.

Освоение и широкое развитие мансардного строительства позволяют:

ощутимо (примерно на 20%) нарастить размеры той части жилищного фонда, которая пригодна для устройства мансард;

получить этот прирост без отвода земель под строительство, то есть успешно решить задачу интенсификации использования освоенных городских территорий;

существенно улучшить внешний облик эксплуатируемых зданий и застройки в целом за счет архитектурно-художественного оформления крыш - "пятого фасада"; это особенно актуально для типовых пятиэтажных домов, рядом с которыми за последние десятилетия выросли дома

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотреших на сайте [канадские дома](#).

повышенной этажности (до 26 этажей), их жителям крыши типовых пятиэтажек являют убогое и неприглядное зрелище;

осуществлять надстройку зданий мансардами без отселения жильцов или служащих, что особенно важно при отсутствии переселенческого фонда и средств для проведения временного отселения граждан;

расширить номенклатуру жилых помещений (квартир), гармонизируя тем самым квартирный состав жилищного фонда и социально-демографический состав населения;

повысить тепловую эффективность надстраиваемых зданий за счет устройства наружных ограждений в соответствии с новыми нормами по строительной теплотехнике.

Перечисленные преимущества мансардного строительства определяют его технико-экономическую эффективность - дополнительная площадь, полученная при надстройке здания, на 25 - 40% дешевле площадей, получаемых в новостройках. С другой стороны, благодаря тому, что мансардное строительство осуществляется, как правило, в сложившихся, оснащенных всеми инфраструктурами районах, потребительская (рыночная) стоимость получаемых при надстройке площадей существенно выше, чем в районах нового строительства. В этой связи мансардное строительство следует рассматривать не только как предмет рентабельных капиталовложений, но и в качестве источников доходов, реинвестируемых в дальнейшее развитие этого вида строительства.

Правовая нормативная база мансардного строительства складывается из федеральных законов, Указов Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации и территориальных нормативных правовых актов.

Правовые финансовые аспекты жилищного вопроса решаются на базе положений Указа Президента Российской Федерации от 29 марта 1996 г. N 430 "О государственной поддержке граждан в строительстве и приобретении жилья" и принятого в его развитие Постановления Правительства Российской Федерации от 3 августа 1996 г. N 937 "О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья".

При создании территориальной правовой базы мансардного строительства рекомендуется исходить из следующих основных положений:

надстройка дома не должна отрицательно влиять на использование жильцами своих квартир;

решение о надстройке дома должно быть доведено до сведения всех его жителей;

дома, находящиеся в коллективной собственности (кондоминиум, ЖСК), надстраиваются по решению товарищества, принимаемому в соответствии с его уставом;

дома, находящиеся в государственном, муниципальном или общественном жилищном фонде, надстраиваются по решению балансодержателя, которое поименного согласия собственников, нанимателей и арендаторов жилья не требует <*>;

решение о надстройке дома независимо от его принадлежности может быть реализовано только при согласовании проекта и выдаче разрешения на строительство территориальным архитектурно-строительным органом.

<*> Если по результатам обследования установлено, что крышу дома необходимо

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотравших на сайте [канадские дома](#).

ремонтировать, а средств у балансодержателя для этого нет, он вправе принять решение о надстройке дома, чтобы не допустить его прогрессирующего разрушения. В этом случае целесообразность объявления конкурса на финансирование и выполнение строительных работ принимает балансодержатель.

В качестве нормативного правового акта, регламентирующего права и обязанности физических и юридических лиц, порядок их реализации и исполнения при осуществлении надстройки дома, рекомендуется издать распоряжение территориального административного органа. В этом распоряжении необходимо:

установить порядок осуществления инвестиционной деятельности по возведению жилых надстроек на объектах жилищного фонда;

утвердить в качестве приложения к распоряжению территориальное "Положение об устройстве жилых надстроек (мансард) на домах";

поручить соответствующим службам разработать инструкции, методики и другие документы инструктивного характера, определяющие порядок регистрации прав собственности на вновь создаваемые жилые помещения в надстраиваемой части здания, методы расчета стоимости права инвестирования, размеров компенсационных выплат гражданам и другие виды деятельности в рассматриваемой области.

В качестве аналога такого документа может быть использовано распоряжение Мэра г. Москвы от 02.07.1996 N 49/1-РМ (Приложение 6).

4. ЗАЩИТА ПРАВ И РЕГЛАМЕНТАЦИЯ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПОДРЯДЧИКА, ЗАКАЗЧИКА (ИНВЕСТОРА) И ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

В основе взаимодействия подрядчика, заказчика (заказчика-инвестора) и органов местного самоуправления лежат контрактные (договорные) отношения и система федеральных и территориальных правовых актов, регламентирующих права и обязанности участников реконструкции и ремонта жилищного фонда, механизма реализации этих прав и обязанностей.

4.1. Права и обязанности подрядчика

Организация-подрядчик, выполняющая комплекс работ по ремонту или реконструкции жилого дома (группы домов), заинтересована в беспрепятственном исполнении своих договорных обязательств, своевременной приемке и оплате выполненных работ. Выполнение этих условий со стороны заказчика определяется и регламентируется договором подряда. С целью обеспечения благоприятных условий выполнения ремонтно-реконструктивных работ рекомендуется в разделе договора подряда "Обязанности сторон" предусмотреть обязательства заказчика по:

своевременной подготовке объекта к проведению работ;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [канадские дома](#).

порядку оплаты аванса и выполненных работ по отдельным этапам и по объекту в целом;

обеспечению проживающих информацией о характере, сроках и объемах предусматриваемых работ в случае, если они выполняются без отселения или с частичным отселением граждан;

принятию на себя (через инициативную группу жильцов) рассмотрения и решения вопросов, заявлений, жалоб и других обращений жильцов;

своевременной передаче подрядчику проектной документации (по согласованному графику), если *проектирование* выполняется не подрядчиком и одновременно с проведением работ по опережающему графику;

своевременному получению от городских служб дорожного движения разрешений на полное или частичное перекрытие проездов по прилегающим к объекту улицам (в случае необходимости);

доведению до сведения всех проживающих правил техники безопасности и контролю за их соблюдением;

другим вопросам обеспечения нормальных условий проведения работ.

При выполнении подрядчиком проектных и ремонтно-строительных работ в договоре подряда рекомендуется оговорить передачу подрядчику заказчиком материалов предпроектного обследования объекта реконструкции или ремонта и технического заключения о его состоянии.

Если ремонтно-реконструктивные работы на территории достаточно велики по объемам и планируются на несколько лет, рекомендуется основные положения взаимоотношений подрядчика с заказчиком (заказчиком-инвестором) и органами местного самоуправления регламентировать в территориальном правовом акте (например, положение о порядке проведения реконструкции и ремонта жилищного фонда в городе). В этом случае в договоре подряда можно не детализировать положения, нашедшие отражение в таком правовом акте, а ограничиться ссылками на него с указанием названия, даты принятия и номера.

Механизмом защиты прав и интересов подрядчика должна являться отраженная в договоре подряда система санкций, компенсаций и возмещения убытков. В этих же целях рекомендуется осуществлять страхование строительных рисков.

4.2. Права и обязанности заказчика (заказчика-инвестора)

Заказчик (заказчик-инвестор) для выполнения работ по ремонту принадлежащего ему объекта использует собственные накопления или кредит коммерческого банка. В обоих случаях он заинтересован в использовании инвестируемых средств только по прямому назначению и в возможно короткие сроки. В случае выполнения реконструкции жилого здания с получением дополнительных площадей или с радикальным повышением комфортности жилищ заказчик-инвестор заинтересован в получении прибыли, образующейся за счет разницы между себестоимостью реконструкции объекта и его рыночной ценой. В круг интересов заказчика входят также строгое выполнение подрядчиком требований проекта, сокращение сроков предпроектных процедур согласования и утверждения проектной документации, получение технических условий на подключение к городским сетям, экспертизу проектной документации и т.д.

Одним из важных факторов снижения стоимости ремонта и реконструкции жилищного фонда

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [канадские дома](#).

является конкурсный отбор инвесторов. Эта процедура должна базироваться на положениях Указа Президента Российской Федерации от 24.03.96 N 432 "О развитии конкуренции в сферах эксплуатации и ремонта жилищного фонда" и территориальных законодательных и подзаконных правовых актов, регламентирующих процедуру проведения конкурсов. С этой целью рекомендуется определить базовый принцип соотношения площадей, причитающихся администрации территорий и передаваемых инвестору в собственность.

Для активного привлечения инвесторов к финансированию работ по сохранению и обновлению жилищного фонда рекомендуется:

установить упрощенный порядок подготовки исходно-разрешительной документации на реконструкцию объектов жилищного фонда;

регламентировать правила исчисления платы за право инвестирования;

освободить инвестора от передачи средств на развитие социальной и инженерной инфраструктуры, которое может осуществляться из территориального бюджета за счет аккумулирования средств, получаемых за право инвестирования;

освободить инвестора от арендной платы за землю на период реконструкции объекта;

разрешить производить ремонтно-реконструктивные работы на точечных объектах по отдельным чертежам и сметам до утверждения проекта в целом.

Указанные выше положения должны быть отражены в разрешительной документации на проведение реконструкции со ссылкой на соответствующие законодательные или распорядительные акты, действующие на данной территории.

4.3. Права и обязанности органов местного самоуправления

Права органов местного самоуправления в решении вопросов реконструкции и капитального ремонта объектов жилищного фонда рекомендуется определить в законодательном или распорядительном акте вышестоящей структуры административного управления.

Органам местного самоуправления рекомендуется предоставить:

право за осуществлением реконструкции и капитального ремонта всех объектов на их территории независимо от формы собственности объекта;

возлагать функции заказчика на инвестора (головного инвестора) в случае проведения реконструкции за счет привлеченных инвестиций;

предусматривать в договорах с инвесторами возмещение ими затрат за работы, проведенные по данному объекту до начала строительных работ.

Взаимоотношения участников реконструкции с органом самоуправления рекомендуется строить исключительно на контрактной основе, предусматривающей:

распределения прав собственности или аренды после завершения реконструкции, включая земельные платежи;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [канадские дома](#).

имущественную ответственность за соблюдение условий контрактов и сроков производства работ, в том числе их отдельных этапов;

предложения по переселению жителей с учетом их интересов и, при необходимости, по предоставлению других помещений арендаторам;

порядок урегулирования взаимоотношений с собственниками квартир, зданий и *сооружений*, подлежащих реконструкции, по соблюдению их прав и интересов на период реконструкции.

С целью реализации приоритетных направлений реконструкции жилищного фонда в городе (поселке) рекомендуется определить головную организацию по научно-проектным разработкам и созданию территориальной нормативной базы.

Приложение 1

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

№ пун-кта	Наименование законодательного или распорядительного акта	Дата введения в действие
1	2	3
1	Конституция Российской Федерации	Принята Всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.
2	Гражданский кодекс Российской Федерации	Часть первая. Принята Государственной Думой 21 октября 1994 г. Часть вторая. Принята Государственной Думой 22 декабря 1995 г.
3	Кодекс РСФСР об административных	Введен в действие

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [канадские дома](#).

	правонарушениях (с изменениями и дополнениями на 01.06.95)	с 1 января 1985 г. Постановлением Верховного Совета РСФСР от 20 июля 1984 г.
4	Федеральный закон "Градостроительный кодекс Российской Федерации"	7 апреля 1998 г. N 73-ФЗ
5	Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"	11 августа 1994 г. N 26-ФЗ
6	Постановление Верховного Совета Российской Федерации "О введении в действие Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики"	24 декабря 1992 г. N 4219-1
7	Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"	20 августа 1995 г. N 154-ФЗ
8	Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики"	24 декабря 1992 г. N 4218-1
9	Федеральный закон "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики"	12 января 1996 г. N 9-ФЗ
10	Федеральный закон "О товариществах собственников жилья"	15 июня 1996 г. N 154-ФЗ
11	Указ Президента Российской Федерации "О полномочиях Правительства Российской Федерации по осуществлению передачи объектов федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность"	28 октября 1994 г. N 2027
12	Указ Президента Российской Федерации "О развитии конкуренции в сферах эксплуатации и ремонта жилищного фонда"	
13	Указ Президента Российской Федерации "О мерах по обеспечению права граждан на жилище"	9 апреля 1993 г. N 442
14	Указ Президента Российской Федерации "Об утверждении временного положения о кондоминиуме"	23 декабря 1993 г. N 2275
15	Указ Президента Российской Федерации "О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы"	24 декабря 1993 г. N 2281
16	Указ Президента Российской Федерации "О выпуске и обращении жилищных сертификатов"	10 июня 1994 г. N 1182
17	Постановление Совета Министров РСФСР "О переводе предприятий, объединений и ор-	31 июля 1989 г. N 235

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [канадские дома](#).

ганизаций системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР на полный хозяйственный расчет и самофинансирование"

- | | | |
|----|--|-------------------------------|
| 18 | Постановление Правительства Российской Федерации "О порядке передачи объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации" | 7 марта 1995 г.
N 235 |
| 19 | Постановление Правительства Российской Федерации "По упорядочению системы оплаты жилья и коммунальных услуг" | 18 июня 1996 г.
N 707 |
| 20 | Постановление Правительства Российской Федерации "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" | 13 октября 1997 г.
N 1301 |
| 21 | Постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг" | 29 сентября 1994 г.
N 1099 |
| 22 | Постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении Положения о лицензировании строительной деятельности" | 25 марта 1996 г.
N 351 |
| 23 | Постановление Правительства Российской Федерации "Об обеспечении формирования доступной для инвалидов среды жизнедеятельности" | 12 августа 1994 г.
N 927 |
| 24 | Постановление Правительства Российской Федерации "О признании утратившими силу и внесении изменений в некоторые решения Правительства Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации об основах жилищной политики" | 23 июля 1993 г.
N 726 |
| 25 | Постановление Правительства Российской Федерации "О государственных жилищных сертификатах, выдаваемых гражданам Российской Федерации, лишившимся жилья в результате чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий" | 7 июня 1995 г.
N 561 |
| 26 | Постановление Федеральной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку при Правительстве Российской Федерации "О порядке выпуска, обращения и погашения жилищных сертификатов на территории Российской Федерации" | 12 мая 1995 г. |
| 27 | Письмо Государственного комитета Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства и Департамента ЖКХ "Об организационно-правовом статусе предприя- | 29 июня 1994 г.
N 01-04-86 |

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотравших на сайте [канадские дома](#).

28	тий жилищно-коммунального хозяйства" Письмо Минстроя России и Департамента ЖКХ "О создании органов Государственной жилищной инспекции в Российской Федерации"	3 ноября 1994 г. N 01-02-161
29	Письмо Минстроя России и Департамента ЖКХ "Об инвентаризации и оценке строе- ний, помещений и сооружений , принадлежа- щих гражданам на правах собственности"	5 сентября 1994 г. N 01-13-124
30	Постановление Госстроя России "Об утвер- ждении примерного положения о порядке конкурсного отбора жилищных ремонтно- эксплуатационных предприятий для содер- жания и ремонта государственного и муни- ципального жилищных фондов"	12 января 1994 г. N 18-24

Приложение 2

ПЕРЕЧЕНЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ И ПРАВИЛ В ОБЛАСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ И РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

1. СНиП 2.08.01-89*. Жилые здания.
2. СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
3. СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения.
4. СНиП 11-01-95. Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений. Изменение 1.
5. СНиП II-3-79**. Строительная теплотехника.
6. СНиП III-4-80*. Техника безопасности в строительстве, изд. 1993 г. Изменение 5. 01.07.93.
7. СНиП II-12-77. Защита от шума.
8. СНиП 2.04.01-85*. Изд. 1996 г. Внутренний водопровод и канализация зданий. Изменение 2. 1996 г.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотревших на сайте [канадские дома](#).

9. СНиП 2.04.05-91*. Изд. 1994 г. Отопление, вентиляция и кондиционирование. Изменение 2. 1997 г.

10. СНиП 2.04.08-87*. Изд. 1995 г. Газоснабжение. Изменения 1 - 4.

11. СНиП 3.05.01-85. Внутренние санитарно-технические системы.

12. СНиП 23-05-95. Естественное и искусственное освещение.

13. СНиП 21-01-97. Пожарная безопасность зданий и сооружений.

14. ВСН 62-91*. Изд. 1994 г. **Проектирование** среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения.

15. ВСН 41-85 (р). Госгражданстрой. Инструкция по разработке проектов организаций и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий.

16. ВСН 42-85 (р). Госгражданстрой. Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых домов. Изменение 1. 1997 г.

17. ВСН 48-86 (р). Госгражданстрой. Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта.

18. ВСН 53-86 (р). Госгражданстрой. Правила оценки физического износа жилых зданий.

19. ВСН 57-88 (р). Госгражданстрой. Положение по техническому обследованию жилых зданий.

20. ВСН 58-88 (р). Госгражданстрой. Положение об организации проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения.

21. ВСН 61-89 (р). Госгражданстрой. Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования.

22. ГОСТ 18353-79. Контроль неразрушающий. Классификация видов и методов.

23. ГОСТ 23337-78. Шум. Методы измерения шума неселитебной территории и в помещениях жилых и общественных зданий.

24. ГОСТ 24940-97. Здания и сооружения. Метод измерения освещенности.

25. ГОСТ 26253-84. Здания и сооружения. Метод определения теплоустойчивости ограждающих конструкций.

26. ГОСТ 26254-84. Здания и сооружения. Методы определения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций.

27. ГН 2.2.4/2.1.8.562-96. Допустимые уровни шума на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки.

28. ГН 2.2.4/2.1.8.566-96. Допустимые уровни вибрации на рабочих местах и в помещениях жилых и общественных зданий.

29. Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения. Письмо Госстроя

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [канадские дома](#).

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Жилое здание - здание, предназначенное для проживания в нем людей.

Жилое здание секционного типа - здание, состоящее из одной или нескольких секций.

Жилое здание коридорного типа - здание, в котором квартиры (или комнаты общежитий) имеют выходы на лестницы через общий коридор.

Жилое здание галерейного типа - здание, в котором квартиры (или комнаты общежитий) имеют выходы через общую галерею не менее чем на две лестницы.

Блокированный жилой дом - здание квартир типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

Секция жилого здания - часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через холл и отделенная от других частей здания глухой стеной.

Этаж мансардный - жилой этаж, размещаемый внутри чердачного пространства.

Этаж надземный - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

Этаж подвальный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

Этаж технический - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) и в средней части здания.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотреших на сайте [канадские дома](#).

Этаж цокольный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

Жилая квартира - изолированная часть здания, предназначенная для проживания одной или нескольких семей.

Жилая квартира в двух уровнях - квартира, жилые и подсобные помещения которой размещены в двух смежных этажах и соединены внутриквартирной лестницей.

Общая площадь квартиры - суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд, террас (см. обязательное приложение 2 СНиП 2.08.01-89*).

Жилая ячейка общежития - группа жилых комнат, объединенных подсобными помещениями общего пользования.

Подсобное помещение - помещение квартиры, предназначенное для удовлетворения хозяйственно-бытовых нужд проживающих (кухня, туалет, ванная, кладовые и др.).

Вспомогательные помещения - помещения здания, предназначенные для обеспечения его эксплуатации или бытового и культурного обслуживания проживающих (лестничные клетки, вестибюли, внеквартирные коридоры и кладовые, мусорокамеры и т.п.).

Балкон - выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время.

Лоджия - встроенное в здание и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты.

Веранда - застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него.

Терраса - огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу; размещается на земле или над нижерасположенным этажом.

Тамбур - небольшое помещение между дверями, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения.

Холодная кладовая - кладовая площадью до 2 кв. м, размещаемая в неотапливаемом объеме квартиры.

Чердак - пространство между поверхностью покрытия (крыши), наружными стенами и перекрытием верхнего этажа.

Лестнично-лифтовой узел - объемно-планировочный элемент здания, предназначенный для размещения вертикальных коммуникаций, лестничной клетки и лифтов.

Лифтовый холл - помещение перед входами в лифты.

Эркер - выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.

Погреб - заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; он может быть отдельно стоящим, расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой.

Световой карман - помещение с естественным освещением, примыкающее к коридору и

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [канадские дома](#).

служащее для его освещения. Роль светового кармана может выполнять лестничная клетка, отделенная от коридора остекленной дверью шириной не менее 1,2 м. При этом за ширину светового кармана принимается ширина проема в лестничную клетку.

Световой фонарь - остекленная конструкция покрытия для освещения лестничной клетки или внутреннего двора.

Шахта для проветривания - защищенное вентиляционной решеткой полое вертикальное пространство на всю высоту здания с горизонтальным сечением не менее 1/30 общей площади всех проветриваемых квартир на этаже.

Приквартирный участок - земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

Сети инженерные - трубопроводы и кабели различного назначения (водопровод, канализация, отопление, связь и др.), прокладываемые на территориях населенных пунктов, а также в зданиях.

Водоснабжение - совокупность мероприятий по обеспечению водой потребителей в необходимых количествах и требуемого качества.

Вентиляция - естественный или искусственный регулируемый воздухообмен в помещениях, обеспечивающий создание воздушной среды в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями.

Газоснабжение - организованная подача и распределение газового топлива для нужд потребителя.

Канализация - комплекс инженерных сооружений (трубопроводов, насосных станций) и оборудования (санитарных приборов, стояков и др.), обеспечивающих сбор и отведение сточных вод с территории домовладения.

Отопление - искусственный обогрев помещений с целью возмещения в них тепловых потерь и поддержания на заданном уровне температуры, определяемой условиями теплового комфорта для находящихся в помещении людей.

Собственник жилья - субъект, имеющий соответствующий документ на право владения жильем.

Наниматель жилья - лицо, которому предоставлено жилье на условиях договора найма.

Арендатор жилья - лицо, которому предоставлено жилье на условиях договора аренды.

Договор - соглашение двух или более лиц (физических или юридических), направленное на установление или прекращение гражданских прав и обязанностей. В договор обычно включаются условия, побуждающие к реальному выполнению установленных договором обязанностей сторон: меры имущественной ответственности (санкции) за неисполнение договора, возмещение убытков, оплата неустойки и т.д.

Договор найма - соглашение, по которому наймодатель в пользование нанимателю и членам его семьи сдает пригодное для постоянного проживания жилое помещение, как правило, в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади, либо сохраняет за собой право проживания по договору найма нанимателя в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за пользование им и за коммунальные услуги.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотретьших на сайте [канадские дома](#).

Договор аренды - соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые помещения, без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование, либо пользование, а арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которое располагает средствами для осуществления капитального строительства и заключает договор на производство проектно-изыскательских, строительного-монтажных работ с подрядной организацией (подрядчиком).

Кондоминиум - объединение собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере (домовладельцы), в границах которого каждому из них на праве частной или государственной, муниципальной собственности, иной форме собственности принадлежат в жилых домах жилые (квартиры, комнаты) или нежилые помещения, включая пристроенные, а также другое недвижимое имущество, непосредственно связанное с жилым домом, являющееся общей собственностью домовладельцев.

Компенсации (субсидии) - средства, предоставляемые гражданам в качестве помощи для оплаты жилья и коммунальных услуг, строительства жилья или его покупки.

Техническая эксплуатация зданий - использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации.

Нормальная эксплуатация - эксплуатация, осуществляемая (без ограничений) в соответствии с предусмотренными в нормах или заданиях на проектирование технологическими или бытовыми условиями.

Содержание жилого дома - комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома (техническая эксплуатация, санитарное обслуживание, текущий и капитальный ремонт).

Эксплуатационные показатели здания - совокупность технических, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик жилого здания, обуславливающих его качество.

Эксплуатационные требования к жилому зданию (элементу) - установленные нормативными документами условия (требования) к жилому зданию (элементу), обеспечивающие его эффективную эксплуатацию.

Техническое обслуживание здания - комплекс работ по поддержанию исправного состояния здания и его элементов, заданных параметров и режимов работы конструктивных элементов и технических устройств.

Капитальный ремонт здания - ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости отдельных конструктивных элементов и системы инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Текущий ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению неисправностей (восстановлению работоспособности) элементов здания и поддержанию эксплуатационных показателей.

Снос здания - разборка, демонтаж или разрушение всех конструкций здания, связанные с невозможностью его дальнейшего использования по градостроительным и другим объективным

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [канадские дома](#).

обстоятельствам (высокий физический и моральный износ, аварийное состояние и т.д.).

Физический износ здания - величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени.

Моральный износ здания - величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям.

Ветхое состояние здания - состояние, при котором конструкции, основание (здание в целом) в результате высокого физического износа перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.

Аварийное состояние здания - состояние здания, при котором его дальнейшая эксплуатация должна быть незамедлительно прекращена из-за невозможности обеспечения безопасного пребывания в нем людей.

Деформация здания - изменение формы и размеров, а также потеря устойчивости (осадка, сдвиг, крен и др.) здания под влиянием различных нагрузок и воздействий.

Планировочная отметка земли - уровень земли на границе отмотки.

Приложение 4
(рекомендуемое)

ПРИМЕР ОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРА НА ОКАЗАНИЕ ВЗАИМНЫХ УСЛУГ ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ (КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ) ЖИЛОГО ДОМА БЕЗ ОТСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЦОВ

ДОГОВОР ОБ ОКАЗАНИИ ВЗАИМНЫХ УСЛУГ при реконструкции жилого дома

№ _____

00.00.00

Администрация муниципального округа "Соколово", именуемая в дальнейшем
Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании
ДревГрад смотрвших на сайте [канадские дома](#).

"Муниципалитет", в лице супрефекта Конева Андрея Анатольевича, действующего на основании "Положения о муниципальном округе "Соколово", с одной стороны, и ответственный квартиросъемщик квартиры N 14 жилого дома N 7 по ул. Панфилова г. Вологды в лице Смирнова Павла Ивановича, именуемого в дальнейшем "Квартиросъемщик", действующего на основании Договора найма (аренды) жилого помещения, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

Муниципалитет за свой риск обязуется выполнить реконструкцию жилого дома по адресу: г. Вологда, ул. Панфилова, 7, а Квартиросъемщик обязуется содействовать успешному проведению ремонтно-реконструктивных работ. Квартиросъемщик проинформирован Муниципалитетом о характере, сроках и условиях проведения реконструкции дома.

2. Сроки исполнения обязательств

2.1. Муниципалитет силами подрядных организаций выполняет работы, предусмотренные п. 1 настоящего договора, в сроки, установленные календарным планом работ (приложение).

2.2. Срок действия договора:

начало - 15 мая 1999 года;

окончание - 18 ноября 1999 года.

3. Обязательства сторон

3.1. Муниципалитет при осуществлении реконструкции дома обязан:

3.1.1. Силами подрядных организаций выполнить все работы по реконструкции дома в объеме и в сроки, предусмотренные календарным планом, и принять дом в состоянии, соответствующем проектной документации.

3.1.2. Обеспечить безопасность граждан, проживающих постоянно и временно в реконструируемом доме.

3.1.3. Обеспечить сохранность квартиры и личного имущества Квартиросъемщика.

3.1.4. Обеспечить работу систем инженерного оборудования реконструируемого дома с временным их отключением для замены коммуникаций, приборов и устройств на сроки, не превышающие:

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [канадские дома](#).

отопление - продолжительности межотопительного периода;

горючее водоснабжение - 30 календарных дней;

холодное водоснабжение - 7 календарных дней;

электроснабжение - 2 календарных дня;

канализация - 7 календарных дней;

телевидение - 3 календарных дня.

3.1.5. Установить следующий односменный режим работы строителей и строительных механизмов, позволяющий минимизировать неблагоприятное шумовое воздействие на жилые помещения:

количество рабочих дней в неделю - 6;

продолжительность рабочей смены - 8 часов;

начало работ - в 8 часов, окончание - в 16 часов.

3.1.6. Оперативно рассматривать жалобы и заявления Квартиросъемщика и принимать по ним решения не позднее 3 дней со дня их подачи.

3.1.7. Компенсировать Квартиросъемщику моральный ущерб, связанный с проведением строительных работ без отселения, посредством:

утепления наружных ограждений и снижения за счет этого затрат по отоплению квартиры на 40%;

установки третьего стекла и уплотнений притворов в окнах и балконной двери, увеличивающих тепло- и шумозащиту жилых помещений;

установки домофона, металлической двери с кодовым замком при входе в секцию;

остекления балкона и замены ограждений на нем;

высококачественной долговечной отделки фасадов здания;

замены внутренних трубопроводов с установкой новых отопительных приборов, регулирующей аппаратуры и приборов по учету теплопотребления, счетчика расхода холодной воды.

3.1.8. Заблаговременно, через инициативную группу информировать Квартиросъемщика о сроках и продолжительности временного отключения систем инженерного оборудования, проведения работ в квартире.

3.2. Квартиросъемщик обязан:

3.2.1. Обеспечить соблюдение установленных на объекте реконструкции правил техники безопасности лично, членами его семьи и временно проживающими у него гражданами.

3.2.2. Обеспечить в заранее согласованные сроки доступность квартиры для проведения в ней работ, предусмотренных проектом, освободив для этого места проведения работ от мебели, бытового оборудования и других предметов внутренней обстановки квартиры.

3.2.3. Подавать просьбы, предложения, претензии, жалобы и другие обращения к

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [канадские дома](#).

Муниципалитету через членов инициативной группы, избранной жильцами дома.

3.2.4. Оплатить 50% стоимости работ по установке уплотнений притворов и третьего стекла в окнах и балконной двери.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств по настоящему договору виновная сторона возмещает другой стороне убытки, включая упущенную выгоду.

4.2. Возмещение убытков не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

5. Действие непреодолимой силы

5.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

5.2. Свидетельство, выданное соответствующей торговой палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

5.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства, должна дать извещение другой стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору.

5.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, настоящий договор может быть расторгнут Муниципалитетом и Квартирисьемщиком путем направления уведомления другой стороне.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры или разногласия, возникшие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в установленном законодательном порядке.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [канадские дома](#).

7. Порядок изменения и дополнения договора

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

7.2. Досрочное расторжение договора может иметь место по соглашению сторон либо по основаниям, предусмотренным действующим на территории Российской Федерации гражданским законодательством, с возмещением понесенных убытков.

7.3. Сторона, решившая расторгнуть договор, направляет письменное уведомление другой стороне.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

8.2. Другие условия по усмотрению сторон _____

_____ .

8.3. К договору прилагается календарный план работ (приложение N 1) .

9. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Приложения к настоящему договору:

1. Приложение N 1. Календарный план работ на 1 стр.

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
ПРИ РАССЕЛЕНИИ ГРАЖДАН ИЗ ДОМОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ, РЕКОНСТРУКЦИИ И
КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ В ГОРОДЕ ЧЕЛЯБИНСКЕ**

(Приложение к решению Челябинской городской Думы от 01.07.1997 N 11/12)

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет:

- порядок принятия решений о необходимости сноса, реконструкции, капитального ремонта жилищного фонда независимо от его формы собственности;
- порядок предоставления жилья при расселении собственников и нанимателей из домов, подлежащих сносу, реконструкции и капитальному ремонту;
- порядок предоставления жилья при расселении граждан из домов в связи с происшедшими стихийными бедствиями и авариями.

1.2. Контроль за состоянием жилищного фонда всех форм собственности осуществляют Администрации соответствующих районов.

1.3. Основанием для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу, реконструкции, капитальному ремонту, является постановление Главы города.

2. Порядок принятия решений о сносе жилищного фонда

2.1. Учет домов, подлежащих сносу, независимо от формы собственности (муниципальная, частная, ведомственная) ведется в Администрации города Управлением по учету и распределению жилищного фонда по представлению Администраций районов на основании материалов Межведомственной комиссии, действующей согласно "Положению по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений для постоянного проживания", утвержденному Министерством ЖКХ РСФСР от 05.11.85 N 529.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотретьших на сайте [канадские дома](#).

2.2. Администрация города ежегодно утверждает перечень домов, подлежащих расселению в связи со сносом, по следующим направлениям:

- дома, подлежащие расселению, из муниципального жилищного фонда;
- дома, подлежащие расселению, из жилищного фонда других форм собственности по предварительно согласованной заявке владельцев.

2.3. В случае необоснованного отказа собственника жилищного фонда от расселения жителей из ветхо-аварийного дома, расположенного на территории города, Администрация города решает вопрос в судебном порядке.

3. Порядок принятия решений о реконструкции или капитальном ремонте жилищного фонда

3.1. Постановление о реконструкции жилищного фонда принимается Главой города на основе материалов Межведомственной комиссии Управления градостроительства, действующей в полном соответствии с Правилами застройки и реконструкции города, а также проектными предложениями Главархитектуры.

3.2. Постановление о капитальном ремонте жилищного фонда принимается Главой города на основании представления Межведомственной комиссии (Приказ Министра ЖКХ РСФСР от 05.11.85 N 529), выполняемого по заявке собственника или балансодержателя жилищного фонда, либо заключения Администрации района о необходимости принуждения собственника к производству ремонта.

4. Порядок предоставления жилья при сносе ветхо-аварийного жилищного фонда

4.1. При переселении жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, предоставляемые жилые помещения должны:

- находиться на территории города в любом из районов независимо от места нахождения сносимого дома;
- соответствовать установленным санитарным и техническим требованиям к домам капитального типа, то есть должны быть теплыми и сухими, иметь естественное освещение всех комнат и кухни;
- быть благоустроенными применительно к условиям города Челябинска, т.е. иметь коммунальные удобства, которые присущи большинству жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда, а именно:
 - холодное, горячее водоснабжение и канализация;
 - ванная и туалет;
 - центральное отопление;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [канадские дома](#).

- электрическое освещение;

- газ или электроплита.

4.2. Размер предоставляемой жилой площади должен быть не менее 9 кв. м на каждого проживающего члена семьи на дату принятия постановления Главы города о расселении соответствующего жилого дома. Не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов.

4.3. Дополнительная жилая площадь предоставляется гражданам, имеющим на это право по закону и фактически пользовавшимся этой площадью до переселения.

4.4. Нанимателям предоставляется на всех членов семьи одна квартира по действующей норме, даже если к моменту расселения наниматели фактически живут разными семьями. По их желанию могут быть выданы разные ордера на изолированные комнаты.

4.5. Переселение производится только при наличии письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи. Если в семье есть несовершеннолетние либо недееспособные, то необходимо согласование с органами опеки и попечительства в установленном порядке.

4.6. Временным жильцам, независимо от срока их проживания, другое жилое помещение не предоставляется.

4.7. В исключительных случаях переселение из ветхих отдельно стоящих домов, находящихся в частной собственности граждан, производится по представлению Администраций районов при условии сноса дома. Предоставленная квартира по размерам и уровню благоустройства должна обеспечивать условия проживания в ней до получения жилой площади по установленным нормам в порядке очереди.

5. Порядок расселения и предоставления жилья в связи с отводом земельного участка под новое строительство

5.1. При расселении из домов, попавших в зону строительства, выделение жилья производится по условиям, предусмотренным в пунктах 4.1 - 4.6 данного Положения. Расселение из домов, находящихся в частной собственности, производится согласно договору сторон.

5.2. При расселении из ветхого жилья, находящегося в частной собственности, площадь предоставляемого жилья выделяется по социальным нормам на основании договора. По договоренности сторон предоставляется право использовать материалы от разборки дома по усмотрению его владельца.

5.3. Расселение из приватизированной квартиры производится на основании договора с компенсацией разницы в стоимости между предоставляемым и имеющимся жильем.

5.4. По желанию собственника квартиры ему могут быть предложены варианты квартир либо выплачена рыночная стоимость квартиры на момент приобретения жилья по своему усмотрению.

6. Порядок предоставления жилья при расселении нанимателей и собственников из жилищного

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [канадские дома](#).

фонда, подлежащего реконструкции или капитальному ремонту

6.1. При расселении жителей из домов, перечень которых утверждается постановлением Главы города как подлежащих реконструкции или ремонту, выделение жилья производится на основании договора между балансодержателем дома и собственником или нанимателем квартиры.

Расселение производится:

- временно, на период реконструкции или капитального ремонта в маневренный жилищный фонд;

- постоянно, при достигнутом согласии между балансодержателем дома и собственником или нанимателем квартиры о предоставлении нового жилья.

6.2. Предоставляемое временно (на период реконструкции, капитального ремонта) или постоянно (по договору о переселении) жилое помещение должно соответствовать по техническим характеристикам условиям, предусмотренным п. 4.1 настоящего Положения.

6.3. Если в результате реконструкции или капитального ремонта жилое помещение, ранее занимаемое нанимателем (арендатором) или собственником, не будет сохранено (существенно увеличится или уменьшится):

- нанимателю и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение до начала реконструкции, равное по площади ранее занимаемому жилью;

- собственнику и членам его семьи может быть предложено другое жилье по договоренности либо возмещена стоимость квартиры по рыночной стоимости на момент расселения жилья.

6.4. При расселении из реконструируемого дома между инвестором (заказчиком) и собственником заключается совместный договор, по которому собственнику предоставляется жилая площадь в размере ранее занимаемой, а дополнительная площадь оплачивается им в пределах социальной нормы по ее себестоимости. Излишки в виде дополнительных метров общей площади оплачиваются по договору.

7. Порядок предоставления жилья при расселении из жилищного фонда, непригодного для постоянного проживания в результате произошедших стихийных бедствий или аварий

7.1. При подтверждении причинности стихийного бедствия или аварии расселение производится по установленным нормам в благоустроенное жилье в соответствии с условиями города Челябинска.

7.2. При пожарах, причиной которых не является стихийное бедствие или авария, расселение производится в жилое помещение, по размерам и уровню благоустройства обеспечивающее проживание до получения жилой площади по установленным нормам согласно очереди.

Секретарь городской Думы

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [канадские дома](#).

МОСКВА
МЭР
РАСПОРЯЖЕНИЕ от 2 июля 1996 г. N 49/1-РМ
ОБ УСТРОЙСТВЕ МАНСАРДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД ЖИЛЫЕ ЦЕЛИ В ЖИЛЫХ ДОМАХ
В Г. МОСКВЕ

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 29.03.96 N 431 "О новом этапе реализации Государственной целевой программы "Жилище" и во исполнение Постановления Московской городской Думы от 17 января 1996 г. N 5 "Об особенностях инвестиционной деятельности при строительстве и реконструкции мансард, пристроек, подземных и иных сооружений на объектах жилищного фонда г. Москвы":

1. Установить, что:

1.1. Инвестиционная деятельность по устройству мансард в жилых домах осуществляется по результатам конкурсов, проводимых префектами административных округов.

1.1. Инвестиционные договоры на выполнение работ, связанных с устройством мансард в муниципальном жилищном фонде города, от имени Правительства Москвы заключат префектуры административных округов.

1.2. При устройстве мансард в жилых домах инвесторами могут выступать как юридические, так и физические лица.

1.3. При заключении инвестиционных договоров, связанных с устройством мансард, инвесторы обязаны оплатить в бюджет города стоимость прав инвестирования, определяемую по методике согласно п. 3.2 данного распоряжения. Средства, полученные от оплаты прав инвестирования, направляются на выполнение планово-предупредительного, текущего или капитального ремонта дома, где расположен объект инвестирования.

1.4. При проведении работ по устройству мансард в жилых домах инвесторам необходимо осуществить компенсационные выплаты собственникам (нанимателям) квартир, непосредственно примыкающих к зонам проведения строительных работ.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [канадские дома](#).

Право на компенсации за счет инвесторов имеют жители тех квартир, проживание в которых при проведении работ временно становится недопустимым по санитарным или иным нормам в соответствии с заключением уполномоченных органов городской администрации.

2. Утвердить "Положение об устройстве жилых помещений мансардного типа в жилых домах в г. Москве" (Приложение 7).

3. Департаменту муниципального жилья в месячный срок:

3.1. Разработать и утвердить "Инструкцию по регистрации прав собственности на вновь созданные жилые помещения мансардного типа".

3.2. Разработать совместно с МосгорБТИ и утвердить методику расчета стоимости права инвестирования при освоении чердачного пространства в жилых домах.

3.3. Разработать совместно с МосгорБТИ и утвердить методику расчета компенсационных выплат гражданам в связи с проведением строительных работ согласно Постановлению Московской городской Думы от 17.01.96 N 5.

3.4. Разработать и утвердить "Положение о проведении конкурсов по реализации прав инвестирования при устройстве мансард в жилых домах г. Москвы".

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на руководителя Департамента муниципального жилья Сапрыкина П.В., префектов административных округов.

Приложение 7

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ УСТРОЙСТВЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МАНСАРДНОГО ТИПА В ЖИЛЫХ ДОМАХ В Г. МОСКВЕ

1. Термины и определения

Чердак - пространство между конструкциями кровли (наружных стен и перекрытием верхнего этажа) (стр. 32 СНиП 2.08.02-89, приложение 2).

Этаж мансардный - этаж, размещаемый внутри чердачного пространства (стр. 32 СНиП 2.08.02-89, приложение 2).

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [канадские дома](#).

Освоение чердачного пространства - проведение работ с целью устройства помещения мансардного типа в жилом доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящее Положение определяет условия приобретения прав инвестирования и порядок освоения чердачных пространств для устройства мансард в жилых домах в г. Москве.

2.2. Положение разработано в соответствии с Постановлением Московской городской Думы от 17 января 1996 г. N 5 "Об особенностях инвестиционной деятельности при строительстве и реконструкции мансард, пристроек, подземных и иных сооружений на объектах жилищного фонда г. Москвы", в развитие Постановления Правительства Москвы от 14 декабря 1993 г. "О реконструкции чердачных помещений жилых домов под квартиры и служебные помещения мансардного типа" N 1149 и распоряжения Мэра Москвы от 7 февраля 1995 г. N 67-РМ "О реконструкции чердачных помещений жилых домов с проведением планово-предупредительного ремонта".

2.3. Проведение работ по освоению чердаков проводится с целью выполнения программы капитального ремонта и реконструкции зданий в г. Москве, создания дополнительной жилой площади без застройки новых земельных участков и привлечения внебюджетных средств для строительства жилья и решения вопросов внебюджетного финансирования ремонта жилищного фонда. Указанная цель достигается путем продажи прав инвестирования на освоение чердачного пространства на конкурсной основе, с последующим устройством помещений мансардного типа.

2.4. Проектно-сметная документация на устройство мансарды в жилых домах в обязательном порядке согласовывается с Москомархитектурой, Управлением государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры г. Москвы, органами Госпожнадзора, органами Госсанэпиднадзора, МосжилНИИпроектом в порядке, определенном нормативными актами г. Москвы.

При этом если устройство помещений мансардного типа осуществляется над всем жилым домом с изменением фасада, то действует порядок, установленный в распоряжении Мэра Москвы от 31 января 1996 г. N 39-РМ. Учитывая, что устройство мансардных помещений осуществляется без застройки земельных участков, согласований Московского земельного комитета по данному вопросу не требуется. Товарищества собственников, принявшие жилые дома в управление в порядке, определенном Постановлением Правительства Москвы от 28.08.1993 N 813, получают одновременно право на исполнение функций заказчика по проведению реконструкции жилых домов с освоением чердачного пространства под мансарду. Решение о проведении реконструкции принимается на общем собрании товариществ.

3. Порядок оформления документов

3.1. Инвестор, претендующий на устройство помещения мансардного типа, определяется по результатам специального конкурса, проводимого префектом административного округа.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [канадские дома](#).

3.2. Для проведения конкурса конкурсная комиссия заказывает техническое заключение МосжилНИИпроекта о состоянии конструкций дома, перекрытий последнего этажа и конструкций крыши, проектную документацию на устройство мансарды, согласованную в установленном порядке, стоимость которых в дальнейшем оплачивает инвестор, победивший на конкурсе.

Кроме того, в комплект конкурсных документов обязательно включается расчет обязательных компенсационных выплат за счет инвестора в пользу собственников (нанимателей) квартир, непосредственно примыкающих к зонам проведения строительных работ. Размеры компенсационных выплат определяются МосгорБТИ.

Вопросы, связанные с разрешением инвестору компенсировать часть стоимости прав инвестирования выполнением планово-предупредительного, текущего или капитального ремонта дома, где расположен объект инвестирования (или другими работами в соответствии с нуждами городского хозяйства), рассматриваются в префектурах административных округов специальной (конкурсной) комиссией.

По просьбе собственников (нанимателей) квартир, непосредственно примыкающих к зонам проведения строительных работ, указанные компенсации могут быть заменены ремонтными работами на сумму компенсации.

3.3. При принятии решения о проведении работ по освоению чердачного пространства жилого дома о предстоящих работах должны быть уведомлены все собственники, проживающие в этом доме. Спорные вопросы с собственниками решаются в судебном порядке.

3.4. Не позднее чем за месяц до проведения конкурса его условия должны быть опубликованы.

3.5. Решение конкурсной комиссии утверждается распоряжением префекта административного округа.

3.6. На основании распоряжения префекта административного округа и оплаты прав инвестирования в бюджет города оформляется договор с инвестором на освоение чердачного пространства или отдельного его участка. Договор подлежит регистрации в Департаменте муниципального жилья.

3.7. После регистрации договора инвестор обязан в указанные сроки освоить чердачное пространство согласно проекту.

3.8. Приемка работ по окончании строительства мансарды осуществляется приемочными комиссиями административных округов. Акт приемки работ утверждается в месячный срок распоряжением префекта.

3.9. Сведения о новых технических параметрах жилых помещений последнего этажа и мансардных помещений, а также всего дома в целом готовятся МосгорБТИ и направляются в департамент муниципального жилья для внесения изменений в соответствующие базы данных.

3.10. Вновь полученная площадь оформляется в собственность заключением нотариального договора с последующей его регистрацией в Департаменте муниципального жилья.