



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 8 февраля 2005 года № 73-ПП**

**О порядке переустройства и (или) перепланировке жилых  
и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы\***  
(с изменениями на 25 сентября 2007 года)

Документ с изменениями, внесенными:  
постановлением Правительства Москвы от 15 ноября 2005 года № 883-ПП (Вестник Мэра и Правительства Москвы, № 67, 28.11.2005);  
постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года № 831-ПП (Вестник Мэра и Правительства Москвы, № 58, 18.10.2007).

\* Здесь и далее по тексту слова «переустройство помещений в жилых домах» заменены словами «переустройство и (или) перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах» в соответствующих падежах - постановление Правительства Москвы от 15 ноября 2005 года № 883-ПП.

В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ и Закона города Москвы от 29.09.99 № 37 (в редакции Закона города Москвы от 07.04.2004 № 22) «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы», обеспечения единого порядка при организации и проведении работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах и применения принципа «одного окна» для сокращения сроков оформления разрешительных документов на эти работы Правительство Москвы

постановляет:

1. Утвердить:

1.1. Перечень мероприятий (работ) по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах и условия их проведения (приложение 1).

1.2. Перечень ограничений на мероприятия (работы) по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах (приложение 2).

2. В соответствии со ст.2, 13, 26-29 Жилищного кодекса Российской Федерации возложить на Государственную жилищную инспекцию города Москвы (Мосжилинспекцию) функции уполномоченного органа, осуществляющего:

- согласование в режиме «одного окна» переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах;

- разрешение переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в жилых домах, являющихся собственностью города Москвы;

- надзор за соблюдением установленных правил производства ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах;

- организацию приемки завершеного переустройства и (или) перепланировки помещений в жилых домах с оформлением соответствующих актов;

- согласование ранее выполненных самовольно переустройств и (или) перепланировок жилых и нежилых помещений в жилых домах, если они не нарушают права и законные интересы граждан либо не создают угрозу их жизни и здоровью.

(Пункт в редакции постановления Правительства Москвы от 15 ноября 2005 года № 883-ПП - см. предыдущую редакцию)

3. Пункт утратил силу с 28 октября 2007 года - постановление Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года № 831-ПП. - См. предыдущую редакцию.

4. Пункт утратил силу с 28 октября 2007 года - постановление Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года № 831-ПП. - См. предыдущую редакцию.

5. Государственной жилищной инспекции города Москвы (Мосжилинспекция):

- в месячный срок подготовить и направить в Москомархитектуру предложения по уточнению Положения о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г.Москве, утвержденного распоряжением Мэра Москвы от 11.04.2000 № 378-РМ, необходимые для его приведения в соответствие с Законом города Москвы от 29.09.99 № 37 и настоящим постановлением;

- дефис исключен - постановление Правительства Москвы от 15 ноября 2005 года № 883-ПП. - см. предыдущую редакцию.

6. Префектурам административных округов и управам районов:

- усилить контроль за проводимыми в жилых домах ремонтно-строительными работами, имея в виду установление фактов несанкционированного переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах и принятие мер к нарушителям в соответствии с законодательством. При этом обеспечить, в первую очередь, выполнение требований, определяющих порядок заселения домов после завершения строительства;

- осуществить передачу Мосжилинспекции аккумулированной в межведомственных комиссиях районов и административных округов информации по выданным ранее разрешениям на переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах для обеспечения преемственности принятых ими решений. Сроки и условия передачи предварительно согласовываются с Мосжилинспекцией. После этого указанные комиссии прекращают рассмотрение вопросов, связанных с переустройством и (или) перепланировкой жилых и нежилых помещений в жилых домах;

- организовать с участием Мосжилинспекции информационно-пропагандистскую работу среди населения по вопросам подготовки, оформления и проведения переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах (семинары, наглядная информация в подъездах жилых домов, встречи руководителей органов исполнительной власти с жителями, привлечение к этой работе старших по домам и подъездам, председателей ТСЖ и ЖСК);

- обеспечить взаимодействие с Мосжилинспекцией в части принятия мер по выявленным фактам несанкционированного переустройства, включая подачу совместных исковых заявлений в суды.

7. Признать утратившим силу пункт 1 распоряжения Мэра Москвы от 31 июля 1996 года № 166/1-РМ «Об упорядочении проведения переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах г.Москвы».

8. Внести изменения и дополнения в постановление Правительства Москвы от 6 мая 1997 года № 321 «Об уточнении нормативных документов и полномочий Мосжилинспекции» (в редакции постановления Правительства Москвы от 19.08.2003 № 692-ПП):

8.1. Пункт 2.2.1 приложения 1 дополнить дефисом следующего содержания:

« - соблюдения сроков производства работ, норм и правил производства работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах.».

8.2. Пункт 2.2.10 приложения 1 изложить в новой редакции:

«2.2.10. Согласовывает проектную документацию на работы по монтажу газового оборудования в жилых домах, помещениях в них, отдельных жилых помещениях.».

8.3. Приложение 1 дополнить пунктами 2.2.15, 2.2.16 следующего содержания:

«2.2.15. Осуществляет в качестве уполномоченного органа Правительства Москвы прием и рассмотрение в режиме «одного окна» заявок от граждан и юридических лиц с последующей выдачей им разрешений (или обоснованных отказов в разрешении) на переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах и производство связанных с этим ремонтно-строительных работ.

2.2.16. Проводит комиссионную приемку выполненных работ с утверждением актов о произведенном переустройстве и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах.».

9. Опубликовать настоящее постановление в официальных изданиях Мэра и Правительства Москвы.

10. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Аксенова П.Н.

Мэр Москвы  
Ю.М.Лужков

Редакция документа с учетом  
изменений и дополнений подготовлена  
ЗАО «Кодекс»

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 8 февраля 2005 года № 73-ПП  
(в редакции постановления  
Правительства Москвы  
от 15 ноября 2005 года № 883-ПП  
- см. предыдущую редакцию)

**ПЕРЕЧЕНЬ  
мероприятий (работ) по переустройству и**

**(или) перепланировке жилых и нежилых помещений  
в жилых домах и условия их проведения**

**I. Мероприятия (работы) по переустройству**

№ п/п	Мероприятия (работы)	Выполняются:	
1	Перестановка сантехнических приборов в существующих габаритах туалетов, ванных комнат, кухонь	по эскизу	
2	Устройство (перенос) туалетов, ванных комнат, кухонь		по проекту
3	Перестановка нагревательных (отопительных) и газовых приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы) без прокладки дополнительных подводящих сетей	по эскизу	
4	Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов		по проекту
5	Замена и (или) установка дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и (или) с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (исключая устройство полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления)		по проекту

**II. Мероприятия (работы) по перепланировке**

№ п/п	Мероприятия (работы)	Выполняются:	
1	Разборка (полная, частичная) несущих перегородок (исключая межквартирные)	по эскизу	
2	Устройство проемов в несущих перегородках (исключая межквартирные)	по эскизу	
3	Устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении помещений по горизонтали)		по проекту
4	Устройство проемов в перекрытиях (при объединении помещений по вертикали)		по проекту
5	Устройство внутренних лестниц		по проекту
6	Заделка дверных проемов в перегородках и несущих стенах	по эскизу	
7	Устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия	по эскизу	
8	Устройство перегородок (с увеличением нагрузок) и несущих стен		по проекту
9	Изменение конструкции полов (пункт в редакции, введенной в действие с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года № 831-ПП, - см. предыдущую редакцию)		по проекту
10	Создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах) с сохранением конструкций, отделяющих балконы, лоджии от внутренних помещений (т.е. не предусматривающее объединения внутренних помещений с лоджиями и балконами и превращения остекленных балконов и лоджий в эркеры)		по проекту
11	Остекление лоджий и балконов		по проекту
12	Создание входов, изменение входов и тамбуров с устройством крылец (лестниц в цокольные и подвальные помещения), не предусматривающее присоединение (занятие) дополнительного земельного участка (пункт в редакции, введенной в действие с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года № 831-ПП, - см. предыдущую редакцию)		по проекту
13	Ликвидация или изменение формы тамбуров без увеличения их внешних габаритов		по проекту
14	Устройство лоджий, балконов		по проекту

15	Изменение формы (пластики) существующих лестниц (крылец), в том числе с устройством пандусов		по проекту
16	Устройство самораздвижных или "карусельных" дверей и витрин из легких быстровозводимых конструкций без изменения внешних габаритов помещений		по проекту
(пункт в редакции, введенной в действие с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года № 831-ПП, - см. предыдущую редакцию)			
17	Замена столярных элементов фасада (с изменением рисунка)	по эскизу, согласованному в порядке, установленном Москомархитектурой	
18	Установка наружных технических средств на фасаде (кондиционеров, антенн, защитных сеток и т.п.), а также элементов, обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения: выжимных телескопических лифтов, двухрядных поручней и т.д.		по проекту
(пункт в редакции, введенной в действие с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года № 831-ПП, - см. предыдущую редакцию)			
19	Изменение материалов и пластики внешних конструкций, балконов и лоджий		по проекту
20	Объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями		по проекту, согласованному в порядке, установленном Москомархитектурой
21	Устройство или изменение конструкций перекрытий, проводимые в порядке ремонта (замены) существующих		по проекту
(пункт дополнительно включен с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года № 831-ПП)			
22	Устройство лоджий на первых этажах, террас, устройство (ликвидация) балконов, не предусматривающее при этом возможность объединения внутренних помещений с лоджиями, балконами, террасами		по проекту
(пункт дополнительно включен с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года № 831-ПП)			

Примечания:

1. Мероприятия (работы), подлежащие выполнению по проекту, согласовываются с надзорными органами в порядке, установленном Правительством Москвы.

2. Технический учет изменений производится ГУП МосгорБТИ на основании утвержденного Мосжилинспекцией акта о завершеном переустройстве и (или) перепланировке жилого/нежилого помещения в жилом доме в установленном порядке. При этом, если переустройство и (или) перепланировка помещения были выполнены до принятия Мосжилинспекцией соответствующего решения о согласовании и были ранее отражены в материалах технического учета как несанкционированные, проведение повторной технической инвентаризации не требуется.

3. Мероприятия (работы), выполняемые без оформления проектной и разрешительной документации:

3.1. Ремонт (косметический) помещений, в том числе с заменой отделочных покрытий стен, полов, потолков, наружных столярных элементов без изменения рисунка и цвета (пункт в редакции, введенной в действие с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года № 831-ПП, - см. предыдущую редакцию).

3.2. Устройство (разборка) встроенной мебели: шкафов, антресолей (не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлежит техническому учету).

3.3. Замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.

3.4. Перестановка бытовых напольных электроплит в габаритах помещения кухни (пункт дополнительно включен с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года № 831-ПП).

4. Оформление разрешений на осуществление мероприятий по переустройству и (или) перепланировке помещений, которые могут быть отнесены к реконструкции зданий в соответствии со ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ст.1 Закона города Москвы от 9 июля 2003 года № 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве", осуществляется уполномоченными органами в порядке, установленном правовыми актами Российской Федерации и города Москвы (пункт дополнительно включен с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года № 831-ПП).

Приложение 2  
к постановлению Правительства Москвы  
от 8 февраля 2005 года N 73-ПП

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**ограничений на мероприятия (работы) по переустройству и (или)**  
**перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах**  
(с изменениями на 25 сентября 2007 года)

1. Настоящий Перечень устанавливает ограничения по применению отдельных проектных (планировочных и конструктивных) решений, обусловленные, в том числе, конструктивными особенностями жилых домов, построенных по типовым проектам.

2. Указанные ограничения обязательны для всех видов переустройства, осуществляемых как с разработкой проектов, так и по эскизам.

3. Не допускается переустройство помещений, при котором:

3.1. Ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

3.2. Переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.

3.3. Пункт исключен постановлением Правительства Москвы от 15 ноября 2005 года N 883-ПП. - См. предыдущую редакцию.

3.4. Затрагиваются помещения в жилых домах, состоящие на учете штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без соответствующего разрешения начальника штаба.

3.5. Нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение.

3.6. Устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

3.7. Предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.

3.8. Увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.

3.9. Переносятся радиаторы в застекленные лоджии, балконы и иные летние помещения (пункт дополнительно включен с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года N 831-ПП).

3.10. Выполняются работы по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления (пункт дополнительно включен с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года N 831-ПП).

3.11. Нарушаются требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для жилых зданий (пункт дополнительно включен с 28 октября 2007 года постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 года N 831-ПП).

4. В жилых домах типовых серий не допускается:

4.1. Устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами.

4.2. Устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

4.3. Устройство дополнительных проемов в стеновых панелях смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией - автором проекта жилого дома или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы.

Приложение 3  
к постановлению Правительства Москвы

от 8 февраля 2005 года N 73-ПП  
(в редакции постановления  
Правительства Москвы  
от 15 ноября 2005 года N 883-ПП  
- см. предыдущую редакцию)

**РЕГЛАМЕНТНАЯ СХЕМА**  
**подготовки, согласования и выдачи заявителю конечного документа**

---

Утратила силу с 28 октября 2007 года на основании  
постановления Правительства Москвы  
от 25 сентября 2007 года N 831-ПП. - См. предыдущую редакцию.

---

Приложение 4  
к постановлению Правительства Москвы  
от 8 февраля 2005 года N 73-ПП  
(в редакции постановления  
Правительства Москвы  
от 15 ноября 2005 года N 883-ПП  
- см. предыдущую редакцию)

НОРМАТИВ ГОРОДА МОСКВЫ по эксплуатации жилищного фонда	ЖНМ-2005/01
РЕГЛАМЕНТ оформления и проведения переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы	Утвержден и введен в действие постановлением Правительства Москвы от 8 февраля 2005 года N 73-ПП

---

Утратил силу с 28 октября 2007 года на основании  
постановления Правительства Москвы  
от 25 сентября 2007 года N 831-ПП. - См. предыдущую редакцию.

---

Документ опубликован (изменен): 1 декабря 2007 г., 20:51:51

Источник материала: [Официальный сервер Юго-Западного административного округа](#)