



**СЛУЖБА
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
(ЖИЛСТРОЙНАДЗОР ЮГРЫ)**

ул. Мира, 104, г. Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
Тюменская область, Россия, 628007

Телефон: (3467) 36-01-30 вн. 5000
факс: (3467) 32-73-67
e-mail: jsn@admhmao.ru

27-Исх-5128
20.07.2021

Главам муниципальных образований
Ханты-Мансийского автономного
округа – Югры

Уважаемые коллеги!

В Службе на рассмотрении находилось обращение с вопросом наличия в автономном округе правового акта, предусматривающего правила и порядок штрабления стен при проведении работ по изменению проектной электропроводки, со ссылкой на наличие такого документа в Правительстве г. Москвы. По итогу рассмотрения указанного обращения сообщаю следующее.

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления муниципальных образований в области жилищных отношений осуществляют свои полномочия исключительно в рамках действующего законодательства, при этом не подменяют друг друга, исключения составляют города федерального значения, такие как г. Москва (ч. 2 Жилищного кодекса Российской Федерации – далее ЖК РФ).

Согласно п. 9.1) ч. 1 ст. 14 ЖК РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится определение

порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме.

В этой связи запреты на устройство штраб в стенах панельных домах для прокладки сети электроснабжения могут быть установлены в Положениях органов местного самоуправления муниципальных образований автономного округа, определяющих порядок перепланировки и переустройства жилых помещений, включая изменение проектной разводки внутренних инженерных сетей электроснабжения.

Службой проанализированы предоставленные в Службу органами местного самоуправления муниципальных образований автономного округа (далее - ОМС МО) Порядки проведения перепланировок и переустройства жилых помещений, при этом установлено, что запретов по устройству штраб в стенах панельных домах для прокладки сети электроснабжения, аналогичных положениям постановления Правительства г. Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП, в положениях ОМС МО автономного округа нет. Вместе с тем, в них установлены запреты на проведение работ по перепланировке и переустройству жилых помещений, затрагивающих несущие и ограждающие конструкции. Такие Порядки размещены на официальных сайтах органов местного самоуправления.

В этой связи информирую Вас о следующем.

Согласно п. 3) ч. 2 ст. 26 ЖК РФ перепланировка и переустройство жилых помещений осуществляется на основании подготовленного и оформленного в установленном порядке проекта переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме. Подготовка проектной документации для проведения перепланировки и (или) переустройства жилого помещения осуществляется в общем порядке, установленном в ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации

(далее – ГрК РФ). Согласно положений ч. 5 настоящей статьи Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов.

В этой связи при подготовке проектной документации, связанной с переустройством внутри жилых помещений скрытой в стеновых панелях электропроводки, следует учитывать положения свода правил СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа», утвержденного приказом Минстроя России от 29.08.2016 № 602-пр. Свод правил включен в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденный приказом Росстандарта от 02.04.2020 N 687.

Также при подготовке такой проектной документации следует ознакомиться в управляющей компании с инструкцией по эксплуатации многоквартирного жилого дома, являющейся технической документацией, подготовленной застройщиком в установленном порядке и переданной им собственникам многоквартирного жилого дома либо управляющей компании, либо ТСЖ. В инструкции могут быть указания на порядок (ограничения) проведения работ при необходимости изменения проектной электропроводки. Такие ограничения также могут быть установлены в проектной документации, переданной застройщиком в управляющую компанию, а также непосредственно в договорах купли-продажи жилых помещений между застройщиком с гражданами, договорах долевого участия граждан в строительстве многоквартирного жилого дома.

На территории автономного округа основными застройщиками панельного жилья являются ЗАО «Нишневартовскстройдеталь» и ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория».

Так, ЗАО «Нижевартовскстройдеталь» в проектной документации и технической документации на эксплуатацию многоквартирных жилых домов устанавливает следующие ограничения.

1. В соответствии с проектной документацией:

Групповая сеть в квартирах (осветительная и розеточная) выполняется кабелем ВВГ Нг-LS-3х1,5 мм в штрабах и каналах сборных железобетонных конструкций. Групповая сеть к электроплите выполняется кабелем ВВГнг-LS 3х6мм² в штрабах и каналах сборных железобетонных конструкций. В жилых комнатах, кухнях и коридоров квартир для подключения светильников установить клеммные колодки и подвесные патроны. Штепсельные розетки, устанавливаемые в квартирах, должны иметь защитное устройство, автоматически закрывающее гнездо штепсельных розеток при вынутой вилке. Высота установки розеток на кухне (для подключения кухонного оборудования) - 0,9м, в комнатах, коридоре, на кухне - 0,3 от пола, для электроплиты - 0,3м от пола, выключателей в квартирах и в местах общего пользования 0,9м от пола.

2. В разделе Инструкция по эксплуатации квартир.

Переустройство и перепланировка помещений должны выполняться в соответствии с положениями главы 4 «Жилищного кодекса Российской Федерации» №188-ФЗ от 29.12.2004г.

Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Не допускается самовольное выполнение работ, ведущих к снижению несущей способности и долговечности конструкций и инженерных коммуникаций, ухудшению их эксплуатационной пригодности:

-не допускается выполнение работ по пробивке проемов в несущих конструкциях здания без проведения мероприятий по усилению конструкций,

разработанных проектной организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности;

-не допускается нарушение целостности стыков наружных и внутренних конструкций;

-не допускается замена конструкций полов, ведущая к ухудшению звукоизоляции перекрытий;

-не допускается выполнение планировочных работ по присоединению площадей летних помещений (лоджий, балконов) к площади жилой квартиры;

-не допускается выполнение работ по самовольному остеклению лоджий и балконов, а так же по изменению конструкций существующего остекления.

Остекление выполнять в соответствии со схемой, представленной в прил. 1;

-устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эксплуатации из соседних квартир;

-не допускается выполнение дополнительных перегородок с закрывающимися дверями для организации дополнительного тамбура перед квартирами на лестничной площадке;

-не допускается нарушение температурного режима эксплуатации наружных стен путем навески ковров, шкафов, установки предметов мебели вплотную к наружным стенам;

-не допускается переделка систем вентиляции, ведущая к изменению расчетной величины воздухообмена в помещениях, закрывать вытяжные каналы, отверстия и решетки;

-не допускается переделка систем отопления с заменой стояков и приборов отопления, ведущая к изменению расчетных параметров теплообмена в помещениях;

-не допускается переделка систем электроснабжения с заменой проводки, розеток, значительным увеличением количества осветительных приборов, подключение приборов с высоким

энергопотреблением без реконструкции внутриквартирной электрической сети;

-не допускается загромождение путей эвакуации на внутренних лестницах, а также не допускается загромождение путей эвакуации на наружных лестницах и лоджиях, не допускается закрывать и демонтировать эвакуационные люки на лоджиях, захламлять лоджии горючими материалами;

-не допускается использования мусоропроводов для удаления строительного мусора или крупногабаритных предметов.

-эксплуатация лифтов должна осуществляться в строгом соответствии с правилами эксплуатации лифтовых установок.

-при эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования воздуха запрещается:

- а) подключать к воздуховодам газовые отопительные приборы;
- б) выжигать скопившиеся в воздуховодах жировые отложения, пыль и другие горючие вещества.

-в квартирах и жилых комнатах допускается хранение не более 3л ЛВЖ и ГЖ в закрытой таре. ЛВЖ и ГЖ должны храниться в таре из негорючих и небьющихся материалов;

- не допускается хранение баллонов с горючими газами (ГГ) в квартирах и жилых комнатах, а так же на кухнях, путях эвакуации, на балконах и лоджиях.

-не допускается нарушение целостности наружной отделки и утепления здания, отмостки вокруг здания.

В соответствии с вышеуказанным сводом правил в зданиях со строительными конструкциями, выполненными из негорючих и слабогорючих материалов (группа Г1), допускается несменяемая замоноличенная прокладка групповых сетей в бороздах стен, перегородок, перекрытий, под штукатуркой, в слое подготовки пола, выполняемая кабелем или проводами в защитной оболочке с жилами из меди или алюминиевых сплавов марок 8030 и 8176. Применение несменяемой замоноличенной прокладки проводов и кабелей в

панелях стен, перегородок и перекрытий, выполненной при их изготовлении или выполненной в монтажных стыках при монтаже зданий, не допускается.

скрыто - в специальных каналах и пустотах строительных конструкций, в бороздах, штрабах, в слое подготовки пола - кабелем или изолированными проводами в защитной оболочке.

Никакая электропроводка не должна проходить через элемент строительной конструкции, который предназначен для несения нагрузки, если целостность этого элемента нельзя гарантировать после такого проникновения. Электропроводка в полах должна быть соответственно защищена для исключения ее повреждений при нормальной эксплуатации пола.

Электропроводки, жестко закрепляемые или заделываемые в стены, должны располагаться горизонтально, вертикально или параллельно кромкам стен помещения. Электропроводки, проложенные в строительных конструкциях без крепления и в потолках, допускается располагать по кратчайшему пути. При скрытой прокладке кабелей и проводов, как правило, следует применять выключатели и розетки в утопленном исполнении. Не разрешается скрытая установка по одной оси розеток и выключателей в общих стенах разных квартир.

В муниципальных квартирах жилых домов рекомендуется предусматривать отдельные линии для питания штепсельных розеток жилых комнат, освещения, штепсельных розеток электроприемников кухни и коридора. В обоснованных случаях число линий может быть уменьшено до двух. Эти групповые линии разрешается выполнять с учетом смешанного или раздельного питания нагрузок. При смешанном питании штепсельные розетки, устанавливаемые в кухне и коридоре, следует, как правило, присоединять к одной групповой линии, а в жилых комнатах - к другой. Электропроводки в ванной комнате должны соответствовать требованиям ГОСТ Р 50571.7.701, при наличии розетки следует предусматривать установку УДТ на ток до 30 мА.

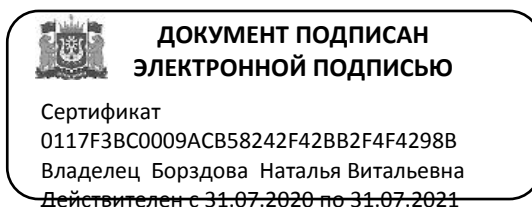
В жилых домах с квартирами, оборудованными электрическими плитами, должна быть предусмотрена отдельная групповая линия для питания однофазных электроплит (15.28), которую следует выполнять проводами и кабелями с токопроводящими медными жилами сечением не менее 6 мм или жилами из алюминиевых сплавов марок 8030 и 8176 сечением не менее 10 мм.

ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория» устанавливает в договорах купли-продажи, в инструкции по эксплуатации многоквартирных жилых домов аналогичные ограничения, в том числе:

покупатель без согласования в установленном порядке с компетентными органами и организациями не вправе:

- производить переустройство и/или перепланировку в Квартире (Глава 4 Жилищного Кодекса РФ), в том числе, устраивать проёмы, отверстия в несущих конструкциях МКД, **а также делать дополнительные штрабы в несущих конструкциях МКД, так как это может привести к уменьшению прочности несущих конструкций МКД.** Под несущими конструкциями понимаются в том числе плиты перекрытия, стеновые плиты. Помимо согласования с органами, предусмотренными жилищным законодательством, в обязательном порядке требуется положительное согласование с проектной организацией, имеющей необходимые допуски и разрешения.

Заместитель
руководителя Службы



Н.В. Борздова