**Тема: Реконструкция здания.** (Объем учебного времени-4 часа)

1.Понятие о реконструкции здания .

Реконструкция здания - это изменение параметров существующего здания (например, увеличение количества этажей) либо замена, восстановление его несущих строительных конструкций. Провести реконструкцию здания достаточно сложно. Как правило, вам необходимо получить градостроительный план земельного участка, подготовить проектную документацию, провести ее экспертизу и получить разрешение на строительство. Только после этого можно начать проводить сами работы по реконструкции. По завершении реконструкции здания потребуется проведение кадастровых работ и подготовка документов для его ввода в эксплуатацию. Далее здание следует ввести в эксплуатацию, после этого проводится кадастровый учет изменений. Учитывайте, что за нарушение порядка проведения реконструкции вас могут привлечь к административной ответственности.

Реконструкция здания - это (п. 14 ст. 1 ГрК РФ):

• изменение параметров здания или его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение здания;

• замена и (или) восстановление его несущих строительных конструкций. Исключение составляет замена отдельных частей конструкций на аналогичные или на те элементы, которые улучшают их показатели, а также восстановление таких элементов.

Таким образом, при реконструкции проводятся работы, в результате которых изменяются характеристики уже существующего здания, меняются (восстанавливаются) несущие конструкции здания.

1.1. Отличительные особенностиреконструкции здания от капитального или текущего ремонта.

Реконструкция отличается от капитального и текущего ремонта характером проводимых работ. Так, при реконструкции здание может перестраиваться, в нем могут возводиться надстройки и пристройки. Кроме того, могут проводиться работы по замене, восстановлению несущих конструкций. Это следует из п. 14 ст. 1 ГрК РФ.

При капитальном ремонте здания проводится замена и (или) восстановление (п. 14.2 ст. 1 ГрК РФ):

• его строительных конструкций (кроме несущих) или их элементов;

• систем и сетей инженерно-технического обеспечения или их элементов;

• отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные элементы, которые улучшают их показатели, а также восстановление таких элементов.

Цель текущего ремонта здания - обеспечение его надлежащего технического состояния, то есть поддержание параметров его устойчивости и надежности, исправности его строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения и их элементов в соответствии с требованиями техрегламентов и проектной документации (ч. 8 ст. 55.24 ГрК РФ).

Так, в процессе текущего ремонта производственного здания проводятся работы, которые предохраняют части здания, а также инженерное оборудование от преждевременного износа. Для этого проводятся профилактические мероприятия и устраняются мелкие повреждения и неисправности (п. 3.4 Положения, утвержденного Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 N 279). Перечень таких работ приведен в Приложении 3 к названному Постановлению. Например, к ним относятся:

• постановка на растворе отдельных ослабевших или выпавших кирпичей;

• ремонт выходов на крышу;

• окраска фасадов здания.

От проводимых работ зависит и процедура их проведения. Так:

• и для реконструкции здания, и для его капремонта нужно подготовить проектную документацию (ч. 2 ст. 48 ГрК РФ);

• для реконструкции необходимо получить разрешение на строительство, а после проведения работ - разрешение на его ввод в эксплуатацию (ч. 1 ст. 51, ч. 1 ст. 55 ГрК РФ). Для капремонта такие разрешения получать не нужно.

Для проведения текущего ремонта такие документы не требуются.

2. Порядок проведение реконструкции здания.

Прежде чем начать проводить работы по реконструкции, нужно получить градостроительный план земельного участка (далее - ГПЗУ), подготовить проектную документацию, при необходимости направить ее на экспертизу и получить разрешение на строительство. После этого провести необходимые работы и по их окончании получить разрешение на ввод здания в эксплуатацию.

2.1. Понятие о ГПЗУ

ГПЗУ потребуется для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство. В нем содержится информация о земельном участке, которая нужна для реконструкции здания. В частности, в плане приводятся сведения о границах участка, видах разрешенного использования, об ограничениях использования участка, о расположенных на нем объектах капстроительства и сетях инженерно-технического обеспечения, красных линиях. ГПЗУ вам потребуется для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство (ч. 1, 3, 10 ст. 57.3 ГрК РФ).

Для его получения нужно обратиться в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка или МФЦ и подать заявление. Сделать это должен правообладатель земельного участка, на котором находится здание, которое будет реконструироваться. Оплачивать получение ГПЗУ не нужно, так как он выдается бесплатно (ч. 5, 6 ст. 57.3 ГрК РФ).

ГПЗУ должны выдать в течение 20 рабочих дней после получения заявления. Вы можете использовать его в течение трех лет со дня выдачи (ч. 6, 10 ст. 57.3 ГрК РФ).

2.2. Подготовка проектной документации для реконструкции здания.

Такая документация содержит материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для реконструкции здания (ч. 2 ст. 48 ГрК РФ).

Поэтому, как правило, для ее подготовки вам нужно обратиться к организации или индивидуальному предпринимателю, которые занимаются подготовкой такой документации, и заключить договор подряда. Обратите внимание, что ИП или организация должны быть членами саморегулируемых организаций (СРО), осуществляющих подготовку проектной документации (ч. 4 ст. 48, пп. 2 ст. 55.3 ГрК РФ). Рекомендуем проверить это в реестре СРО на сайте Ростехнадзора (http://sro.gosnadzor.ru/). В отдельных случаях организации могут и не состоять в СРО.

Для подготовки проектной документации нужны следующие документы (ч. 6 ст. 48 ГрК РФ):

• ГПЗУ;

• результаты инженерных изысканий. Если такие изыскания не проводились, то в договоре подряда должно быть предусмотрено их проведение;

• технические условия, если эксплуатация здания невозможна без подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.

Состав разделов проектной документации и требования к их содержанию утверждены Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 N 87.

Указанные документы вы должны представить организации или ИП, которые будут готовить проектную документацию (ч. 6 ст. 48 ГрК РФ).

После подготовки проектной документации вы должны утвердить ее. Однако перед этим проектная документация должна пройти экспертизу и получить положительное заключение (ч. 15 ст. 48 ГрК РФ).

2.2.1. Проведение экспертизы проектной документации при реконструкции здания.

На необходимость проведения такой экспертизы указано в ч. 1 ст. 49 ГрК РФ. Учитывают, что в установленных случаях ее проводить не нужно (однако в некоторых ситуациях по данным объектам экспертиза все равно обязательна).

Должны направить проектную документацию на государственную экспертизу, если ваш объект относится к объектам.

Ее проводят:

• как правило, Минстрой России и подведомственные ему учреждения (ч. 4 ст. 49 ГрК РФ). Объекты, в отношении которых обязательную госэкспертизу должны проводить эти органы и организации, указаны в ч. 3.4, 4.8 ст. 49 ГрК РФ;

• органы власти субъектов РФ (подведомственные им организации) по месту нахождения земельного участка, на котором будет реконструироваться здание (ч. 4.2 ст. 49 ГрК РФ). Обязательную госэкспертизу такие органы проводят, если не предусмотрено ее проведение федеральными органами и организациями.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы приведен в Положении, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 N 145.

Если ваш объект не относится к указанным объектам, вы можете по своему выбору направить документы на государственную или негосударственную экспертизу (п. 2 ч. 3.3 ст. 49 ГрК РФ).

Негосударственную экспертизу проводят организации, которые аккредитованы на ее проведение (ч. 4.3 ст. 49, ч. 1 ст. 50 ГрК РФ). Рекомендуем перед обращением проверить сведения об аккредитации организации в реестре, размещенном на сайте Росаккредитации (https://pub.fsa.gov.ru/rene). Порядок ее организации и проведения приведены в Положении, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 31.03.2012 N 272.

Экспертиза проводится в течение 42 рабочих дней (этот срок может быть продлен не более чем на 20 рабочих дней). В результате проведения экспертизы вам выдадут положительное или отрицательное заключение (ч. 7, 9 ст. 49 ГрК РФ). Все заключения включаются в реестр (http://egrz.ru/organisation/reestr/latest).

2.3. Разрешение на строительство при реконструкции здания.

Такое разрешение дает право провести реконструкцию здания (ч. 1 ст. 51 Гр К РФ). Учитывайте, что за проведение реконструкции без разрешения на строительство предусмотрена ответственность. Отметим, что в некоторых случаях получать его не нужно.

Для его выдачи, как правило, нужно обратиться (ч. 4, 6.1 ст. 51 ГрК РФ):

• в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, на котором расположено само здание;

• в МФЦ.

Застройщики, наименование которых содержит слова "специализированный застройщик", могут также подать заявление о выдаче разрешения через единую информационную систему жилищного строительства (ЕИСЖС). Исключение: нормативным правовым актом субъекта РФ предусмотрено, что такое заявление подается через иные информационные системы (ч. 6.1 ст. 51 ГрК РФ).

Чтобы получить разрешение, подайте заявление и приложите к нему комплект документов, перечень которых приведен в ч. 7 ст. 51 ГрК РФ. Вы можете направить заявление и документы в электронном виде. Порядок такого направления устанавливает Правительство РФ (ч. 10 ст. 51 ГрК РФ).

Обратите внимание, что вы можете не представлять документы, которые находятся в других госорганах, органах местного самоуправления или подведомственных им организациях (например, правоустанавливающие документы на земельный участок, ГПЗУ, положительное заключение экспертизы проектной документации). Их указанный орган может получить самостоятельно в порядке межведомственного взаимодействия (ч. 7.1 ст. 51 ГрК РФ).

Разрешение на строительство предоставляется бесплатно. Выдать его должны в течение семи рабочих дней со дня получения заявления при отсутствии оснований для отказа в выдаче (ч. 11, 15 ст. 51 ГрК РФ).

В течение пяти рабочих дней со дня выдачи разрешения на строительство органы и организации, выдающие такие разрешения, обеспечивают передачу сведений, документов, материалов об объекте в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности (ч. 18 ст. 51 ГрК РФ). За нарушение сроков направления таких документов и материалов предусмотрен штраф (ст. 9.5.2 КоАП РФ).

2.4. Проведение работ при реконструкции здания.

Чтобы начать работы по реконструкции здания, нужно:

1) заключить договор строительного подряда с ИП или организацией (ч. 2 ст. 52 ГрК РФ), которая:

- является членом СРО в области строительства, реконструкции и капремонта. Работы по договорам генерального подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, региональным оператором, должны выполняться только членами СРО, за исключением случаев, предусмотренных в указанной норме;

- не является членом СРО в области строительства, реконструкции и капремонта. Договоры можно заключать, если размер обязательств по каждому из них не превышает 3 млн руб. (ч. 2.1 ст. 52 ГрК РФ).

Если работы будут выполнять организации, указанные в ч. 2.2 ст. 52 ГрК РФ, например МУП, то для них членство в СРО не требуется, а договор можно заключить на любую сумму.

Обратите внимание, что работы по договорам субподряда, заключенным не с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, региональным оператором, а с иными лицами, могут выполняться ИП или организациями, не являющимися членами СРО (Письмо Минстроя России от 10.09.2018 N 41067-ОГ/02).

Самостоятельно провести работы по реконструкции вы можете только в том случае, если являетесь членом СРО (ч. 3.1 ст. 52 ГрК РФ);

2) подготовить земельный участок и здание для проведения реконструкции, а также передать стороне договора материалы и результаты инженерных изысканий, проектную документацию и разрешение на строительство (ч. 4 ст. 52 ГрК РФ);

3) направить в органы государственного строительного надзора извещение о начале работ по реконструкции здания и необходимые документы, если проводилась экспертиза проектной документации. Сделать это нужно заблаговременно, но не позднее чем за семь дней до начала реконструкции. В установленных Правительством РФ случаях документы (их копии или содержащиеся в них сведения), прилагаемые к извещению, нужно представить в форме информационной модели (ч. 5, 5.3 ст. 52, п. 2 ч. 1 ст. 54 ГрК РФ).

При этом учитывайте, что копию разрешения на строительство и положительное заключение экспертизы проектной документации вы можете не направлять. В этом случае надзорный орган получит их самостоятельно (ч. 5.1 ст. 52 ГрК РФ).

За нарушение срока направления извещения вас могут оштрафовать.

После завершения работ по реконструкции здания необходимо провести кадастровые работы и подготовить документы, необходимые для его ввода в эксплуатацию.

2.5. Проведение кадастровых работ и подготовка документов для ввода реконструированного здания в эксплуатацию.

После того как работы по реконструкции здания завершены, необходимо:

1) провести кадастровые работы. Для этого нужно обратиться к кадастровому инженеру (в организацию, где он работает) и заключить договор подряда (ч. 4.1 ст. 1, ч. 1 ст. 35 Закона о кадастровой деятельности).

Если в штате вашей организации имеется кадастровый инженер, то эти работы может провести он. Заключение договора в данном случае не требуется (ч. 1.1 ст. 35 названного Закона).

См. также:

• Что такое кадастровые работы и как они проводятся

• Как составить договор на выполнение кадастровых работ

В результате выполнения таких работ вы получите технический план, который потребуется как для ввода реконструированного здания в эксплуатацию, так и для кадастрового учета изменений в ЕГРН (п. 12 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ, п. 7 ч. 2 ст. 14 Закона о госрегистрации недвижимости, ст. 37 Закона о кадастровой деятельности);

2) подготовить необходимые документы. Их перечень приведен в ч. 3 ст. 55 ГрК РФ. Некоторые из них у вас уже имеются либо вы получили их ранее (например, правоустанавливающие документы на земельный участок, ГПЗУ, разрешение на строительство). Однако часть документов необходимо подготовить после завершения работ по реконструкции здания. В частности, проверьте, чтобы у вас имелись:

- акт, которым подтверждается соответствие параметров реконструированного здания проектной документации;

- схема, отображающая расположение реконструированного здания, сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

- документы, подтверждающие соответствие реконструированного здания техническим условиям и подписанные представителями организаций, которые осуществляют эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

- заключение органа государственного строительного надзора, если это необходимо.

2.6.Введение здание в эксплуатацию после его реконструкции.

Для этого нужно получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Этого не потребуется, если вы не получали разрешение на строительство (ч. 15 ст. 55 ГрК РФ).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию подтверждает (ч. 1 ст. 55 ГрК РФ), что:

• реконструкция здания выполнена в полном объеме согласно разрешению на строительство и проектной документации;

• реконструированное здание соответствует требованиям к реконструкции, которые установлены ГПЗУ (на дату выдачи разрешения на строительство) и разрешенному использованию земельного участка.

Обратите внимание, что если вы будете эксплуатировать здание без разрешения, вас могут привлечь к ответственности.

Для получения разрешения вам нужно обратиться с заявлением в тот орган, который выдавал разрешение на строительство, или МФЦ. Застройщики, наименование которых содержит слова "специализированный застройщик", также могут подать заявление через ЕИСЖС. Исключение: нормативным правовым актом субъекта РФ предусмотрено, что выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется через иные информационные системы (ч. 2 ст. 55 ГрК РФ).

К заявлению приложите необходимые документы. Вы можете направить заявление и документы в электронном виде. Порядок такого направления устанавливает Правительство РФ (ч. 4.1 ст. 55 ГрК РФ).

Учитывайте, что те документы, которые находятся в распоряжении органов власти (подведомственных им организаций), вы можете не представлять. Указанный орган может получить их самостоятельно (ч. 3.2 - 3.4 ст. 55 ГрК РФ).

В течение семи рабочих дней со дня получения заявления орган, который выдает разрешение, должен проверить документы, осмотреть здание и выдать вам разрешение на его ввод в эксплуатацию или отказать в выдаче разрешения (ч. 5 ст. 55 ГрК РФ).

На основании выданного разрешения и технического плана реконструированного здания вносятся изменения в ЕГРН (ч. 10, 10.1 ст. 55 ГрК РФ).

2.7.Проведениекадастрового учета изменений после реконструкции здания.

После того как реконструированное здание введено в эксплуатацию, в ЕГРН нужно внести новые сведения о нем. При реконструкции здания изменяются его характеристики, которые относятся к основным сведениям об объекте недвижимости. Поэтому, после того как оно введено в эксплуатацию, проводится кадастровый учет изменений (ч. 2 ст. 8, п. 6 ч. 5 ст. 14 Закона о госрегистрации недвижимости).По общему правилу обратиться за внесением изменений должен орган, выдавший разрешение на ввод в эксплуатацию. В течение пяти рабочих дней с даты принятия решения он должен направить в Росреестр заявление о кадастровом учете изменений с приложением необходимых документов (ч. 1 ст. 19 названного Закона, Письмо Минэкономразвития России от 24.04.2019 N ОГ-Д23-3893).

В случае невыполнения этой обязанности обратиться за кадастровым учетом изменений может собственник реконструированного здания (п. 4 ч. 2 ст. 15 указанного Закона).

ЗАДАНИЕ

Записать тему урока в тетрадь и ответить на к. вопросы письменно, записав их:

1. Что такое реконструкция здания и как ее провести?

2 . Чем реконструкция здания отличается от его капитального или текущего ремонта?

3. В каком порядке проводится реконструкция здания?

4. Для чего нужен ГПЗУ и как его получить?

5. Как подготовить проектную документацию для реконструкции здания?

6. . Как проводится экспертиза проектной документации при реконструкции здания?

7. Как получить разрешение на строительство при реконструкции здания?

8. Как провести работы при реконструкции здания?

9. . Как провести кадастровые работы и какие документы нужно подготовить для ввода реконструированного здания в эксплуатацию?

10. Как ввести здание в эксплуатацию после его реконструкции?

11. . Как проводится кадастровый учет изменений после реконструкции здания?

Отправить на электронную почту.

Рекомендации:

Оформление файла: пишем в теме файла название дисциплины, фамилию, группу, дату.

blohin.alexey74@yandex.ru