

Что такое реконструкция объектов капитального строительства и какие этапы может включать ее проведение

Оглавление:

1. Что такое реконструкция
2. Какие этапы может включать реконструкция ОКС

1. Что такое реконструкция

Реконструкция объектов капитального строительства (далее - ОКС) - это (п. 14 ст. 1 ГрК РФ):

- изменение параметров ОКС или его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение ОКС;
- замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций ОКС. Исключение составляют замена отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или на те элементы, которые улучшают их показатели, а также восстановление таких элементов.

Реконструкцией линейных объектов, которые также являются ОКС, является такое изменение их параметров или их частей (участков), в результате которого изменяется класс, категория и (или) показатели функционирования таких объектов, установленные изначально (например, мощность, грузоподъемность), или при котором потребуются изменение границ полос отвода, их охранных зон (п. 14.1 ст. 1 ГрК РФ).

2. Какие этапы может включать реконструкция ОКС

Реконструкция ОКС может состоять из следующих этапов (ч. 2 ст. 5.2 ГрК РФ):

- 1) приобретение права на земельный участок. Это нужно, если в результате реконструкции, например, планируется возвести пристройку к зданию, которая будет заходить на соседний участок;
- 2) получение необходимых сведений, документов, материалов, в частности:
 - градостроительного плана земельного участка (п. 4 ч. 4 ст. 5.2 ГрК РФ);
 - технических условий, если эксплуатация ОКС невозможна без подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (п. 7 ч. 4 ст. 5.2 ГрК РФ).Эти документы потребуются для подготовки проектной документации (ч. 6 ст. 48 ГрК РФ);
- 3) выполнение инженерных изысканий и осуществление проектирования. На этом этапе нужно, например, провести экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, если это необходимо (п. 1 ч. 5 ст. 5.2, ч. 1 ст. 49 ГрК РФ);
- 4) реконструкция ОКС и ввод его в эксплуатацию. На данном этапе нужно:
 - получить разрешение на строительство - в случаях, когда оно обязательно (п. 1 ч. 6 ст. 5.2

ГрК РФ). Без этого вы не можете начать реконструкцию (ч. 1 и 3 ст. 51 ГрК РФ);

- заключить договор строительного подряда с организацией или ИП. По общему правилу они должны быть членами саморегулируемой организации (ч. 2 ст. 52 ГрК РФ).

Обратите внимание: если договоры о реконструкции ОКС заключены не с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания (сооружения), региональным оператором (договоры генерального подряда), а с иными лицами (договоры субподряда), то работы могут выполнять ИП или юрлица, не являющиеся членами саморегулируемых организаций (далее - СРО) (Письмо Минстроя России от 10.09.2018 N 41067-ОГ/02).

ИП или юрлицо, не являющиеся членами СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта ОКС, могут выполнять работы по договорам строительного подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, в случае, если размер обязательств по каждому из таких договоров не превышает 10 млн руб. (ч. 2.1 ст. 52 ГрК РФ);

- подготовить земельный участок и ОКС к проведению работ и передать лицу, которое будет проводить реконструкцию, следующие документы: результаты инженерных изысканий, проектную документацию и разрешение на строительство (ч. 4 ст. 52 ГрК РФ);

- направить извещение о начале проведения работ в органы государственного строительного надзора не позднее чем за семь рабочих дней до начала реконструкции, если проводилась экспертиза проектной документации (кроме установленных случаев). Если при реконструкции предусмотрен федеральный государственный экологический контроль (надзор), извещение нужно направить в орган федерального государственного экологического надзора. В установленных Правительством РФ случаях документы (их копии или содержащиеся в них сведения), прилагаемые к извещению, нужно представить в форме информационной модели (п. 3 ч. 6 ст. 5.2, ч. 5, 5.3 ст. 52, п. 2 ч. 1 ст. 54 ГрК РФ);

- передать после реконструкции в орган, выдавший разрешение на строительство, копию схемы, отображающей расположение реконструированного объекта, сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка. На это указано в ч. 9 ст. 55 ГрК РФ;

- получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, если вам выдавалось разрешение на строительство. Оно выдается после выполнения реконструкции в полном объеме (п. 9 ч. 6 ст. 5.2, ч. 1 ст. 55 ГрК РФ);

5) кадастровый учет и (или) госрегистрация прав на реконструированный ОКС. Они осуществляются по Закону о госрегистрации недвижимости (п. 5 ч. 2, ч. 7 ст. 5.2 ГрК РФ).

Как правило, органы, выдающие разрешение на ввод ОКС в эксплуатацию, сами направляют в орган регистрации прав заявление о кадастровом учете реконструированного ОКС и госрегистрации права собственности застройщика и (или) иных лиц, средства которых привлекались для реконструкции. Заявление и приложения к нему подаются в электронной форме (ч. 1 ст. 19 Закона о госрегистрации недвижимости, ч. 3.6, 3.9 ст. 55 ГрК РФ).

Обратите внимание:

- по 31.12.2024 Федеральным законом от 31.07.2020 N 254-ФЗ установлены особенности подготовки и утверждения документации по планировке территории, экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, реконструкции и ввода в эксплуатацию объектов, предназначенных для реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры (ст. 10.15 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ);
- особенности реконструкции объектов капитального строительства, включенных в программу деятельности публично-правовой компании "Единый заказчик в сфере строительства" на текущий год и плановый период, установлены Федеральным законом от 22.12.2020 N 435-ФЗ

(ст. 10.16 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ);

- в 2022 г. Правительство РФ вправе принимать решения, предусматривающие в отдельных случаях особенности реконструкции ОКС (пп. 2 п. 1, п. 2 ст. 12 Федерального закона от 01.05.2022 N 124-ФЗ).

Выполнение каждого из этапов требований - это отдельная стадия проведения реконструкции ОКС. Более подробно ознакомиться с порядком подготовки и получения необходимых документов для реконструкции вы можете в материале о проведении реконструкции здания. Реконструкция других ОКС (кроме линейных объектов) проводится в таком же порядке.
