

Что такое реконструкция здания и как ее провести

Оглавление:

1. Что такое реконструкция здания
2. В каком порядке проводится реконструкция здания
3. Какая ответственность предусмотрена за нарушение порядка реконструкции здания

1. Что такое реконструкция здания

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. Чем реконструкция здания отличается от его 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).

В случаях, определенных Правительством РФ, при проведении текущего ремонта зданий можно заменить и (или) восстановить (ч. 8.1 ст. 55.24 ГрК РФ):

- элементы строительных конструкций (за исключением элементов несущих конструкций);
- элементы систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического

обеспечения.

От проводимых работ зависит и процедура их проведения:

- и для реконструкции здания, и для его капремонта нужно подготовить проектную документацию (ч. 2 ст. 48 ГрК РФ);
- для реконструкции здания необходимо на основании проектной документации разработать рабочую документацию (ч. 2.1 ст. 48 ГрК РФ). Для капремонта она не требуется;
- для реконструкции необходимо получить разрешение на строительство (за исключением отдельных случаев), 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. В каком порядке проводится реконструкция здания

Реконструкция здания может включать следующие этапы (ч. 2 ст. 5.2 ГрК РФ):

1. Приобретение права на земельный участок. Это потребуется, если, например, в результате реконструкции планируется возвести пристройку к зданию, которая будет заходить на соседний участок.
2. Получение сведений, документов, материалов. На данном этапе нужно получить, в частности, градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) (п. 4 ч. 4 ст. 5.2 ГрК РФ).
3. Выполнение инженерных изысканий и проектирования.
4. Реконструкция здания и ввод его в эксплуатацию. Данный этап включает в том числе получение разрешения на строительство (если оно необходимо) (п. 1 ч. 6 ст. 5.2 ГрК РФ).
5. Кадастровый учет с одновременной регистрацией права собственности или без нее.

Утвержден Исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных НПА и необходимых застройщику, техническому заказчику для мероприятий по строительству объекта капитального строительства в соответствии с ч. 9 ст. 5.2 ГрК РФ (п. 1 Постановления Правительства РФ от 25.12.2021 N 2490). При этом по общему правилу органам публичной власти и подведомственным им организациям запрещено требовать от застройщиков, технических заказчиков документы (сведения, материалы), которые уже имеются у соответствующих органов и организаций (ч. 9.1 ст. 5.2 ГрК РФ).

2.1. Для чего нужен ГПЗУ и как его получить

ГПЗУ вам 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 капитального строительства и сетях инженерно-технического обеспечения, красных линиях (ч. 1, 3, 10 ст. 57.3 ГрК РФ).

Обратиться с заявлением о выдаче ГПЗУ должен правообладатель земельного участка, на котором находится здание, подлежащее реконструкции. Заявление подается в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, в том числе через МФЦ. Документ, заверенный электронной подписью, можно направить, например, через Единый или региональный портал госуслуг, а также ГИС обеспечения градостроительной деятельности (ч. 5, 6.1 ст. 57.3 ГрК РФ).

ГПЗУ выдается бесплатно (ч. 6 ст. 57.3 ГрК РФ). Его должны направить в течение 14 рабочих дней после получения заявления.

ГПЗУ направляется в форме электронного документа, заверенного электронной подписью (если на это было указано в заявлении) (ч. 6, 6.1 ст. 57.3 ГрК РФ):

- через Единый или региональный портал госуслуг;
- посредством ГИС обеспечения градостроительной деятельности.

Вы можете использовать информацию из ГПЗУ в течение трех лет со дня выдачи. Исключение - информация о возможности подключить объекты капстроительства к инженерно-техническим сетям (кроме сетей электроснабжения) (ч. 10 ст. 57.3 ГрК РФ).

2.2. Как подготовить проектную и рабочую документацию для реконструкции здания

Объекты капстроительства реконструируются в соответствии с проектной и рабочей документацией (ч. 1.2 ст. 52 ГрК РФ).

Проектная документация содержит материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели. Она 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 подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, если эксплуатация здания без этого невозможна.

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).

Рабочая документация содержит материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели. Она разрабатывается на основании проектной документации. И ту и другую документацию можно готовить одновременно (ч. 2.1 ст. 48 ГрК РФ).

2.2.1. Как проводится экспертиза проектной документации при реконструкции здания

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

Вы 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).

В 2022 г. в ФАУ "Главгосэкспертиза России" установлен Временный порядок проведения госэкспертизы проектной документации в условиях моратория на подготовку отрицательных заключений по результатам ее проведения. На сайте учреждения размещены Разъяснения положений указанного Временного порядка.

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 по заявлению застройщика или технического заказчика не более чем на 20 рабочих дней. В случаях и в порядке, которые определяет Правительство РФ, он продлевается еще не более чем на 30 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. Как получить разрешение на строительство при реконструкции здания

Такое разрешение дает вам право провести реконструкцию здания (ч. 1 ст. 51 ГрК РФ). Учитывайте, что за проведение реконструкции без разрешения на строительство предусмотрена ответственность.

В каких случаях не требуется получение разрешения для проведения реконструкции

Эти случаи установлены ч. 17 ст. 51 ГрК РФ. Например, не нужно получать разрешение на строительство при реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства.

Прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на строительство при реконструкции объекта капитального строительства, документов, необходимых для получения указанного разрешения, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача указанного разрешения могут осуществляться (п. п. 1 - 4 ч. 7.4 ст. 51 ГрК РФ):

- непосредственно уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, в частности, федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ, органом местного самоуправления;
- через МФЦ (в соответствии с соглашением о взаимодействии между МФЦ и уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом);
- с использованием единого портала госуслуг или региональных порталов госуслуг;
- с использованием ГИС обеспечения градостроительной деятельности.

Застройщики, наименование которых содержит слова "специализированный застройщик", при реконструкции, в частности, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, 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 (п. 5 ч. 7.4 ст. 51 ГрК РФ).

Чтобы получить разрешение, подайте заявление, документы и сведения, указанные в ч. 7 ст. 51 ГрК РФ. Вы можете направить их в электронном виде (ч. 10 ст. 51 ГрК РФ).

Как направить в электронном виде заявление и документы для получения разрешения на строительство

Убедитесь, что заявление и документы соответствуют установленному формату и подписаны уполномоченным лицом с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (п. 4 - 7 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 07.10.2019 N 1294).

Их можно направить в том числе через единый портал госуслуг, региональные порталы госуслуг, официальные сайты органов госвласти и органов местного самоуправления (при наличии технической возможности) в соответствии с Требованиями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 26.03.2016 N 236 (п. 8 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 07.10.2019 N 1294).

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, п. 3 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 07.10.2019 N 1294).

Разрешение на строительство предоставляется бесплатно. Оно выдается в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, если на это было указано в заявлении. Выдать разрешение должны в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления, если нет оснований для отказа в выдаче (ч. 10, 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).

Заявление о внесении изменений в разрешение на строительство с целью его продления уполномоченные органы принимают и рассматривают по правилам ч. 21.14 ст. 51 ГрК РФ. В случае принятия положительного решения срок действия разрешения продлевается на срок, указанный в заявлении.

До 1 января 2025 г. в отношении зданий, разрешения на строительство для которых выданы до 1 января 2023 г. и не выданы разрешения на их ввод в эксплуатацию, норма п. 8 ч. 21.15 ст. 51 ГрК РФ о минимальном сроке подачи заявления о внесении изменений в разрешение на строительство не применяется (п. 1 ч. 10 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

2.4. Как провести работы при реконструкции здания

Чтобы начать работы по реконструкции здания, вам нужно:

- 1) **закключить 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 10 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 Министра 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** не позднее чем за семь рабочих дней до начала реконструкции извещение о начале работ и необходимые документы в органы государственного строительного надзора, 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 (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. Как провести кадастровые работы и какие документы нужно подготовить 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).

В результате выполнения таких работ вы получите технический план. Он 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. 7.3 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 (в части соответствия проектной документации требованиям, указанным в п. 1 ч. 5 ст. 49 ГрК РФ);
- схема, отображающая расположение реконструированного здания, сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;
- акт о подключении (технологическом присоединении) реконструированного здания к сетям инженерно-технического обеспечения (если такое подключение (присоединение) предусмотрено проектной документацией);
- заключение органа государственного строительного надзора, заключение органа федерального государственного экологического надзора, если это необходимо.

2.6. Как ввести здание в эксплуатацию после его реконструкции

Для этого нужно получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Этого не потребуются, 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) следующее:

- 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), разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

Вместе с тем до 1 января 2025 г. в отношении реконструируемых зданий, разрешения на строительство которых выданы до 1 января 2023 г., в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию откажут, в частности, если такое здание не соответствует разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным согласно земельному и иному законодательству РФ, на дату выдачи разрешения на строительство. При этом положения п. 5 ч. 6 ст. 55 ГрК РФ не применяются (п. 3 ч. 10 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

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 (ч. 2 ст. 55 ГрК РФ).

В заявлении о выдаче разрешения на ввод здания в эксплуатацию застройщик дает согласие на госрегистрацию своего права собственности на реконструированное здание и (или) на все расположенные в нем помещения, машино-места в случае, если реконструкция осуществлена им без привлечения средств иных лиц. В заявлении застройщик подтверждает, что реконструкция проводилась без привлечения средств иных лиц, приводит информацию об уплате госпошлины и адрес электронной почты (ч. 3.6, 3.7 ст. 55 ГрК РФ).

Если реконструкция проводилась с привлечением средств иных лиц, в заявлении указывается согласие застройщика и иного лица (иных лиц) на госрегистрацию права собственности застройщика и (или) указанного лица (указанных лиц) на реконструированное здание и (или) на все расположенные в нем помещения, машино-места. В заявлении застройщик подтверждает, что реконструкция осуществлялась исключительно с привлечением его средств и средств этих лиц,

приводит информацию об уплате госпошлины и адреса электронной почты. К заявлению нужно приложить (ч. 3.6, 3.8 ст. 55 ГрК РФ):

- 1) договор (договоры), заключенный между застройщиком и данными лицами (если обязанность по финансированию реконструкции возложена на них), предусматривающий возникновение права собственности на здание, все помещения в нем и машино-места;
- 2) документы, которые подтверждают исполнение застройщиком и этими лицами обязательств по названным договорам и содержат согласие этих лиц на госрегистрацию их права собственности на объекты.

Обратите внимание! В отдельных случаях ч. 3.6 ст. 55 ГрК РФ не применяется, например при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома, реконструированного ЖСК (ч. 3.9 ст. 55 ГрК РФ). Положения ч. 3.6 - 3.9 ст. 55 ГрК РФ не распространяются на заявления о выдаче разрешения на ввод здания в эксплуатацию, поданные в уполномоченный орган до 1 сентября 2022 г. (ст. 7 Федерального закона от 06.12.2021 N 408-ФЗ).

Прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, документов, необходимых для получения указанного разрешения, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача указанного разрешения могут осуществляться (п. п. 1 - 4 ч. 2.2 ст. 55 ГрК РФ):

- непосредственно уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, в частности, федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления;
- через МФЦ (в соответствии с соглашением о взаимодействии между МФЦ и уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом);
- с использованием единого портала госуслуг или региональных порталов госуслуг;
- с использованием государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности.

Застройщики, наименование которых содержит слова "специализированный застройщик", при реконструкции, в частности, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, могут подать заявление также через ЕИСЖС. Исключением является ситуация, когда НПА субъекта РФ предусмотрено, что заявление подается через иные информационные системы (п. 5 ч. 2.2 ст. 55 ГрК РФ).

К заявлению приложите необходимые документы. Вы можете направить заявление и документы в электронном виде. Порядок такого направления аналогичен порядку направления в электронном виде заявления и документов для получения разрешения на строительство (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, п. 3 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 07.10.2019 N 1294).

В течение пяти 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. Оно выдается в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, если на это было указано в заявлении (ч. 4.1, 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).

Обратите внимание: по 31.12.2024 подготовка и утверждение документации по планировке территории, экспертиза проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, реконструкция и ввод в эксплуатацию объектов, предназначенных для реализации приоритетных

проектов по модернизации и расширению инфраструктуры, проводятся с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 31.07.2020 N 254-ФЗ (ст. 10.15 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

2.7. Как проводится кадастровый учет с одновременной регистрацией права собственности или без нее

После реконструкции здания проводится кадастровый учет. Он осуществляется одновременно с регистрацией права собственности или отдельно от нее.

Кадастровый учет с одновременной регистрацией права собственности осуществляется в отношении здания (сооружения), созданного в результате реконструкции (есть исключения). Орган, выдавший разрешение на ввод здания в эксплуатацию, не позднее пяти рабочих дней с даты принятия решения должен направить в орган регистрации прав заявление о кадастровом учете здания и госрегистрации права собственности застройщика, иных лиц на него (все помещения в нем, машино-места), а также необходимые документы (п. 1 ч. 3 ст. 14, п. 1.2 ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 19 Закона о госрегистрации недвижимости).

Кроме того, кадастровый учет и госрегистрация прав осуществляются одновременно в связи с созданием объекта недвижимости, для реконструкции которого не требуется разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию (п. 1.1 ч. 3 ст. 14 Закона о госрегистрации недвижимости).

Кадастровый учет изменений осуществляется отдельно от регистрации права собственности, если реконструкция повлекла изменение основных характеристик объекта или она проводилась с привлечением средств нескольких лиц и на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод здания в эксплуатацию он и иные лица не достигли соглашения о возникновении прав на созданные здание (сооружение), помещения в нем, машино-места. Орган, принявший решение о выдаче разрешения, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты его принятия направляет в орган регистрации прав заявление о кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта (п. 4.5 ч. 2 ст. 15, ч. 1.6 ст. 19 Закона о госрегистрации недвижимости).

3. Какая ответственность предусмотрена за нарушение порядка реконструкции здания

За нарушение порядка проведения реконструкции предусмотрена административная ответственность. Вас могут привлечь к ней за следующие правонарушения:

- 1) за проведение реконструкции без разрешения на строительство, если его получение необходимо. Для организаций, например, предусмотрен штраф от 500 тыс. до 1 млн руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток (ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ);
- 2) нарушение сроков направления извещения в органы государственного строительного надзора. Штраф, например, для организаций составляет от 100 тыс. до 300 тыс. руб. (ч. 2 ст. 9.5 КоАП РФ);
- 3) эксплуатацию объекта без разрешения на его ввод в эксплуатацию (за исключением случаев, когда для реконструкции разрешение на строительство не требуется). Для организаций, например, установлен штраф от 500 тыс. до 1 млн руб. (ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ).