

## **Алгоритм действий для получения разрешения на реконструкцию, перепланировку и (или) переустройство на территории МО ГО «Сыктывкар»**

### **1. Реконструкция в отдельно стоящем нежилом здании.**

Согласно ч.2 ст.51 Градостроительного кодекса РФ, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных указанной статьей. Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) и выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию на территории МО ГО «Сыктывкар» являются муниципальными услугами. Административные регламенты предоставления муниципальных услуг размещены на официальном сайте администрации сыктывкар.рф.

В случае если в соответствии с ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ, изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом, выдача разрешения на строительство не требуется. Необходимость выдачи разрешения на строительство объекта определяется на основании проектной документации.

Алгоритм действий:

1. Разработка проекта реконструкции собственником (проектная организация).
2. Получение разрешения на строительство (реконструкцию) в администрации.
3. Проведение работ.
4. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в администрации.
5. Подготовка технической документации собственником (кадастровыми инженерами).
6. Регистрация в Росреестре.

### **2. Перепланировка нежилого или жилого помещения в многоквартирном жилом доме.**

Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо обращаются в администрацию МО ГО «Сыктывкар» или в многофункциональный центр за получение муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения на территории МО ГО «Сыктывкар». Административный регламент предоставления муниципальной услуги, утвержденный постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 15.02.2016 № 2/309, размещен на официальном сайте администрации сыктывкар.рф.

Основаниями для отказа в согласовании перепланировки или переустройства нежилого помещения в многоквартирном доме являются следующие обстоятельства: были представлены не все документы; представление документов в неуполномоченный орган власти; несоответствия

проекта переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства.

После того, как были выполнены все работы по перепланировке или переустройству нежилого помещения в многоквартирном доме, данные работы должны быть приняты приемочной комиссией, образованной администрацией. По результатам осмотра собственнику помещения выдается акт приемочной комиссии, который будет являться подтверждением того, что перепланировка или переустройство были проведены в соответствии с действующим законодательством.

Алгоритм действий:

1. Разработка проекта перепланировки и (или) переустройства (проектная организация).
2. Получение решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки в администрации.
3. Проведение работ.
4. Выезд приемочной комиссии.
5. Подписание акта приемочной комиссии и выдача его собственнику.
6. Подготовка технической документации собственником (кадастровыми инженерами).
7. Регистрация в Росреестре.

Обращаем особое внимание, что если работы по реконструкции или перепланировке помещений проведены без получения разрешительных документов, то помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии только на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

### **3. Раздел земельного участка.**

Раздел земельного участка возможен при соблюдении требований градостроительных регламентов, установленных Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденными решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560 (далее - Правила). Правилами для каждой территориальной зоны установлена минимальная и максимальная площадь земельного участка, а также допустимые виды разрешенного использования. Также следует учитывать, что раздел земельного участка для обслуживания отдельных частей здания не предусмотрен. Собственник земельного участка осуществляет раздел самостоятельно без согласования с орган местного самоуправления. Арендатор земельного участка должен обратиться за муниципальной услугой «Утверждение и выдача схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории МО ГО «Сыктывкар» с приложением документов, предусмотренных административным регламентом. Административный регламент предоставления муниципальной услуги, утвержденный постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 23.04.2015 № 4/1320, размещен на сайте сыктывкар.рф.