

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
31 декабря 2006 г. N 1805

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И
ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ
ДОМАХ И ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ РЕКОНСТРУКЦИИ ОДНОКВАРТИРНЫХ,
БЛОКИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ И НЕЖИЛЫХ ПОСТРОЕК
НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

(в ред. постановлений Совмина от 17.12.2007 N 1747,
от 25.02.2008 N 272)

Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:

Положение о порядке переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах;

Положение о порядке реконструкции многоквартирных, блокированных жилых домов и нежилых построек на придомовой территории.

2. Контроль за осуществлением переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах, реконструкции многоквартирных, блокированных жилых домов и нежилых построек на придомовой территории возложить на местные исполнительные и распорядительные органы.

3. Республиканским органам государственного управления, облисполкомам и Минскому горисполкому привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим постановлением.

4. Предоставить право Министерству жилищно-коммунального хозяйства разъяснять вопросы, связанные с применением настоящего постановления.

5. Лица, осуществившие до вступления в силу настоящего постановления переустройство и (или) перепланировку жилых помещений в многоквартирных жилых домах, реконструкцию многоквартирных, блокированных жилых домов и нежилых построек на придомовой территории без разрешения местных исполнительных и распорядительных органов, обязаны за свой счет привести эти помещения, дом, постройку в прежнее до проведения переустройства и (или) перепланировки, реконструкции состояние или получить согласие на указанные переустройство и (или) перепланировку, реконструкцию в порядке, установленном настоящим постановлением.

6. Настоящее постановление вступает в силу через три месяца после его официального опубликования и действует до внесения дополнений в Жилищный кодекс Республики Беларусь по вопросам переустройства, перепланировки и реконструкции жилых помещений.

Премьер-министр Республики Беларусь С.СИДОРСКИЙ

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
31.12.2006 N 1805

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ

(в ред. постановлений Совмина от 17.12.2007 N 1747,
от 25.02.2008 N 272)

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение устанавливает порядок осуществления переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах государственного и частного жилищных фондов.

2. Для целей настоящего Положения используются следующие термины и их определения:

инициатор - физическое или юридическое лицо (собственник, наниматель жилого помещения, член организации граждан-застройщиков) или уполномоченное им лицо, по инициативе которого осуществляется переустройство и перепланировка жилого помещения;

переустройство жилого помещения - изменение существующих инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) в жилом помещении и конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ;

перепланировка жилого помещения - изменение его существующего планировочного решения в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

Не являются переустройством и перепланировкой жилого помещения ремонтно-строительные работы, указанные в пунктах 10 и 11 настоящего Положения.

3. Переустройство и перепланировка жилого помещения (далее - помещение) могут осуществляться в целях повышения его благоустройства, улучшения условий проживания, обеспечения сохранности и эксплуатационной надежности жилых домов. Переустройство и перепланировка помещений в многоквартирных жилых домах (далее - жилой дом) производятся с разрешения местного исполнительного и распорядительного органа, а в домах организаций граждан-застройщиков - с разрешения органов управления этих организаций в порядке, установленном настоящим Положением.

4. Запрещается производство работ:

с нарушением действующих строительных, противопожарных, санитарно-гигиенических требований, законодательства об охране историко-культурного наследия, об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

приводящих к снижению несущей способности конструкций (оснований фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий, опор, простенков, конструкций крыш и плоских кровель), а также гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции, био- и огнестойкости несущих и ограждающих конструкций;

влекущих за собой нарушение режима работы систем вентиляции, дымо- и газоудаления, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений;

по устройству жилых помещений без естественного освещения; установке перегородок, попадающих в оконные проемы;

по установке в помещении дополнительного оборудования центрального отопления, горячего водоснабжения и электротехнического оборудования, если это повлечет увеличение предельно допустимых расчетных инженерных нагрузок на одно помещение жилого дома;

по изменению цветового решения фасада жилого дома;

ведущих к снижению эксплуатационной пригодности конструкций здания, технической долговечности и сохранности отдельных помещений или жилого дома.

5. Запрещается выполнение переустройства и перепланировки помещений, если жилой дом в установленном порядке признан непригодным для проживания и не подлежит восстановлению.

6. Замена оконных и балконных заполнений, а также устройство неотопливаемых помещений за счет остекления балконов и лоджий в жилых домах, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, осуществляются по согласованию с территориальным органом архитектуры и градостроительства и Министерством культуры в установленном законодательством порядке.

7. Переустройство и перепланировка помещений в домах, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, производятся в порядке, определенном настоящим Положением, а также по согласованию с собственником (наймодателем, органом управления жилых домов) материальной ценности, которым подписаны охранные обязательства, и на основании разрешения Министерства культуры.

8. Разрешение местного исполнительного и распорядительного органа, а также обязательная разработка проектной документации (далее - проект) требуются для проведения следующих ремонтно-строительных работ:

установка (демонтаж) стационарного инженерного оборудования; устройство и замена систем водоснабжения, газоснабжения, отопления, электроснабжения, канализации, мусороудаления, газоудаления, вентиляции;

устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;

устройство балконов и лоджий;

другие виды работ (по усмотрению местного исполнительного и распорядительного органа).

9. Разрешение местного исполнительного и распорядительного органа без разработки проекта требуется для проведения работ по разборке существующих и устройству новых перегородок.

10. Не требуются разрешение местного исполнительного и распорядительного органа и разработка проекта для проведения следующих ремонтно-строительных работ:

установка (замена) межкомнатных дверей в пределах существующего дверного проема;

устройство подвесных (натяжных) потолков;

устройство демонтаж стационарных шкафов и антресолей;

установка вентиляционных приборов;

замена электротехнических изделий (розетки, выключатели, светильники) и напольных покрытий на имеющие аналогичные технические характеристики;

замена электрических плит и санитарно-технического оборудования.

11. По согласованию с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, организацией граждан-застройщиков, специализированными организациями (органами), обслуживающими жилой дом, производятся следующие ремонтно-строительные работы:

установка индивидуальных приборов учета воды (согласование с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, организацией граждан-застройщиков);

замена оконных и балконных заполнений фасадов жилых домов, а также устройство неотапливаемых помещений за счет остекления балконов и лоджий (согласование с местным территориальным органом архитектуры и градостроительства);

установка усиленных и дополнительных входных дверей в помещение (согласование с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, организацией граждан-застройщиков);

замена газовых плит, установка индивидуального прибора учета газа (согласование с обслуживающей организацией газового хозяйства).

Для производства работ, указанных в настоящем пункте, не требуются разрешение местного исполнительного и распорядительного органа, разработка проекта и его государственная экспертиза.

12. Изменения в помещении в результате производства работ, указанных в пунктах 10 и 11 настоящего Положения, не требуют государственной регистрации изменения недвижимого имущества в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Глава 2 ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ПОМЕЩЕНИЙ

13. Для проведения работ по переустройству и перепланировке помещения, указанных в пунктах 8 и 9 настоящего Положения, инициатор подает в местный исполнительный и распорядительный орган заявление о разрешении переустройства и перепланировки (далее - заявление).

14. Перечень документов и (или) сведений, прилагаемых к заявлению, бланк которого выдается местным исполнительным и распорядительным органом, и срок принятия решения о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения указаны в пункте 26 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными государственными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 16 марта 2006 г. N 152 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., N 44, 1/7344; 2007 г., N 222, 1/8854).

Часть исключена. - Постановление Совмина от 25.02.2008 N 272.

15. Часть исключена. - Постановление Совмина от 17.12.2007 N 1747.

При рассмотрении заявления инициатор в согласованное с ним время обязан предоставить доступ в помещение представителям организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, местного исполнительного и распорядительного органа. По результатам осмотра составляется акт технического осмотра, в котором приводятся сведения о соответствии существующей планировки техническому паспорту на жилое помещение, а также техническом состоянии конструкций и инженерного оборудования этого помещения. Такой акт составляется в произвольной форме, подписывается инициатором, представителями организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа.

16. На основании представленных инициатором документов и акта технического осмотра местный исполнительный и распорядительный орган принимает решение о разрешении на переустройство и перепланировку помещения (далее - разрешение местного исполнительного и распорядительного органа) или направляет инициатору мотивированный отказ.

17. Для выполнения переустройства и перепланировки, требующей обязательной разработки проекта, инициатор после получения разрешения местного исполнительного и распорядительного органа в установленном порядке заключает договор на его разработку с проектной организацией либо проектировщиком, имеющими соответствующее специальное разрешение (лицензию).

Проектная организация либо проектировщик разрабатывает и согласовывает проект, а также при необходимости на основании договора с инициатором обеспечивает в установленном порядке проведение государственной вневедомственной экспертизы этого проекта.

18. Отказ местного исполнительного и распорядительного органа в выдаче разрешения на переоборудование и (или) перепланировку может быть обжалован в установленном порядке.

Глава 3 ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА И ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО ПЕРЕУСТРОЙСТВУ И ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ПОМЕЩЕНИЙ

19. Работы по переустройству и перепланировке помещения в соответствии с пунктами 8 и 9 настоящего Положения производятся на основании разрешения местного исполнительного и распорядительного органа и проекта, разработанного и согласованного в установленном порядке.

В этом разрешении должны быть указаны:

инициатор переустройства и перепланировки помещения;

виды работ по переустройству и перепланировке помещения;

дата окончания и приемки выполненных работ по переустройству и перепланировке помещения;

условия хранения строительных материалов и порядок вывоза их отходов;

иные требования, предусмотренные техническими нормативными правовыми актами, с учетом конкретного переустройства и перепланировки помещения.

20. В период проведения переустройства и перепланировки помещения запрещается:

производить в выходные и праздничные дни работы, создающие шум или вибрацию;

начинать работы, создающие шум или вибрацию, ранее 9 часов и заканчивать их позднее 19 часов в рабочие дни;

применять при производстве работ оборудование и инструменты, от работы которых уровень шума и вибрации превышает установленные санитарные нормы;

загромождать и загрязнять строительными материалами и их отходами эвакуационные пути, другие вспомогательные помещения жилого дома;

использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и их отходов без упаковки.

21. Перед выполнением работ, предусмотренных проектом, инициатор обязан заключить договор на осуществление технического надзора с организацией, имеющей соответствующее специальное разрешение (лицензию).

22. Работы по переустройству и перепланировке помещения, кроме нелицензируемых видов работ, должны выполняться на основании договора подряда с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими соответствующие специальные разрешения (лицензии) (далее - подрядчик), а также с обязательным оформлением в установленном порядке актов на скрытые работы.

23. В случае повреждения инициатором или подрядчиком в процессе производства работ инженерных систем жилого дома, появления деформаций, трещин и других изменений в несущих и ограждающих конструкциях здания работы следует немедленно прекратить и принять меры по недопущению усиления этих деформаций и изменений, а также информировать соответствующее подразделение по чрезвычайным ситуациям и организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда, которые при необходимости организуют эвакуацию людей из здания. Выявленные повреждения и их последствия устраняются за счет средств виновной стороны.

Если эти повреждения не могут быть устранены незамедлительно, то все работы приостанавливаются, и подрядчик не позднее первого рабочего дня, следующего за днем обнаружения повреждения, создает комиссию, в которую кроме него входят инициатор и представители организаций, выполнивших проект и осуществляющих технический надзор, а также представители организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда. Указанная комиссия в двухдневный срок со дня ее создания принимает решение о возможности дальнейшего продолжения работ после устранения повреждений либо вносит предложение в местный исполнительный и распорядительный орган об их запрете и выполнении восстановительных работ.

При устранении причин, послуживших основанием для запрета работ, он может быть отменен местным исполнительным и распорядительным органом.

24. Завершение работ по переустройству и перепланировке, кроме указанных в пунктах 10 и 11 настоящего Положения, подтверждается актом приемки выполненных работ приемочной комиссией.

Приемочная комиссия и ее председатель назначаются местным исполнительным и распорядительным органом на основании письменного заявления инициатора не менее чем за 30 дней до начала приемки выполненных работ приемочной комиссией. Дату начала и окончания работы этой комиссии определяет инициатор с участием подрядчика, учитывая установленный срок приемки выполненных работ.

В состав приемочной комиссии входят представители инициатора, генерального подрядчика (подрядчика), генерального проектировщика (проектировщика), организации, осуществляющей технический надзор, организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, и представители местного исполнительного и распорядительного органа.

По заявлению инициатора в состав комиссии по согласованию с другими организациями и органами государственного надзора могут быть дополнительно включены их представители.

25. Инициатор обязан предъявить приемочной комиссии следующую документацию:

разрешение местного исполнительного и распорядительного органа;

разработанный и согласованный в установленном порядке проект;

договор подряда (в случаях, предусмотренных пунктом 22 настоящего Положения);

договор на осуществление технического надзора;

акты на скрытые работы;

ведомость технических характеристик помещения, составленную по заявлению инициатора организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по результатам проверки характеристик помещения.

26. Приемка выполненных работ оформляется актом установленной формы, который подписывается всеми членами приемочной комиссии. Этот акт составляется в пяти экземплярах, два из которых представляются в местный исполнительный и распорядительный орган, два - инициатору и один экземпляр - подрядчику.

27. Выполненные работы не подлежат приемке в случаях, если они проведены с отступлениями от проекта или нарушениями требований технических нормативных правовых актов. Приемка таких работ возможна после устранения замечаний, указанных в акте о приемке.

28. Составление технического паспорта на помещение и государственная регистрация изменения недвижимого имущества в результате переустройства и перепланировки осуществляются организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Глава 4

САМОВОЛЬНОЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ

29. Самовольное переустройство и перепланировка помещений запрещены.

Инициатор, осуществивший самовольное переустройство и перепланировку помещения:

несет ответственность в соответствии с законодательными актами;

обязан за свой счет провести восстановительные работы по приведению этого помещения в прежнее до проведения переустройства и перепланировки состояние. Эти работы производятся инициатором в соответствии с порядком производства и приемки в эксплуатацию работ по переустройству и перепланировке помещения, установленным настоящим Положением.

30. По разрешению местного исполнительного и распорядительного органа, полученному в порядке, установленном настоящим Положением, помещение, самовольно переустроенное и перепланированное с соблюдением технических нормативных правовых актов, может быть сохранено в переустроенном и перепланированном состоянии.

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
31.12.2006 N 1805

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ РЕКОНСТРУКЦИИ ОДНОКВАРТИРНЫХ, БЛОКИРОВАННЫХ

ЖИЛЫХ ДОМОВ И НЕЖИЛЫХ ПОСТРОЕК НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

(в ред. постановления Совмина от 17.12.2007 N 1747)

Глава 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение устанавливает порядок осуществления реконструкции многоквартирных, блокированных жилых домов и квартир в их составе, нежилых построек на придомовой территории, выполняемых по инициативе застройщика.

2. Для целей настоящего Положения используются следующие термины и их определения:

задание на проектирование - перечень и содержание основных данных и требований по разработке проектной документации в соответствии с техническими нормативными правовыми актами;

застройщик - физическое или юридическое лицо (собственник, наниматель многоквартирного, блокированного жилого дома (квартиры в его составе) или уполномоченное им лицо, по инициативе которого осуществляется реконструкция этого дома и (или) нежилых построек на придомовой территории;

нежилые постройки на придомовой территории - строения и сооружения при многоквартирном, блокированном жилом доме, пространственно отделенные от объема этого дома и предназначенные для хозяйственно-бытовых нужд проживающих;

реконструкция многоквартирного, блокированного жилого дома и нежилых построек на придомовой территории - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением технико-экономических показателей (строительного объема и общей площади жилого дома и нежилых построек) и функционального назначения этих домов и построек в целях улучшения условий проживания;

эскизное решение - этап, включаемый в проектную документацию, состав и содержание которого определяются техническими нормативными правовыми актами.

Глава 2 ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА РЕКОНСТРУКЦИЮ

3. Для проведения реконструкции многоквартирных, блокированных жилых домов (далее - жилые дома) и нежилых построек на придомовой территории (далее - нежилые постройки) застройщик подает в местный исполнительный и распорядительный орган заявление о разрешении реконструкции жилого дома и нежилых построек (далее - заявление). Местный исполнительный и распорядительный орган в месячный срок со дня подачи заявления письменно информирует заявителя о результатах рассмотрения.

4. Перечень документов и (или) сведений, прилагаемых к заявлению, бланк которого выдается местным исполнительным и распорядительным органом, и срок принятия решения о разрешении на реконструкцию многоквартирного, блокированного жилого дома и нежилых построек на придомовой территории указаны в пункте 110 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными государственными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 16 марта 2006 г. N 152 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., N 44, 1/7344; 2007 г., N 222, 1/8854).

(п. 4 в ред. постановления Совмина от 17.12.2007 N 1747)

5. Исключен. - Постановление Совмина от 17.12.2007 N 1747).

6. Копии документов, удостоверяющих право собственности инициатора на помещение, технического паспорта на это помещение, документа, удостоверяющего право на земельный участок, отведенный для строительства и обслуживания жилого дома (далее - земельный участок), земельно-кадастрового плана запрашиваются в установленном порядке местным исполнительным и распорядительным органом, а также могут быть предоставлены застройщиком самостоятельно.

7. Сбор исходных данных на проектирование от заинтересованных организаций осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 13 сентября 2005 г. N 432 "О некоторых мерах по совершенствованию организации работы с гражданами в государственных органах, иных государственных организациях" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2005 г., N 143, 1/6789).

8. На основании представленных застройщиком документов местный исполнительный и распорядительный орган принимает решение о разрешении на реконструкцию жилого дома и нежилых построек (далее - разрешение местного исполнительного и распорядительного органа) или направляет застройщику мотивированный отказ.

9. На основании разрешения местного исполнительного и распорядительного органа застройщик осуществляет:

9.1. разработку и согласование в установленном порядке проекта, а также при необходимости проведение его государственной вневедомственной экспертизы;

9.2. вынос осей объектов реконструкции в натуру (при необходимости выполнения таких работ);

9.3. получение положительного заключения либо согласования:

территориального органа архитектуры и градостроительства в соответствии с его компетенцией по проекту реконструкции;

государственной вневедомственной экспертизы по проекту инженерного оборудования (при подключении помещений жилого дома и нежилых построек к местным централизованным инженерным сетям и устройстве локальных инженерных систем);

государственной вневедомственной экспертизы по проекту на реконструкцию (для жилых домов высотой более двух этажей (более 10 метров);

9.4. разрешения Министерства культуры, если здание внесено в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь;

9.5. открытие финансирования.

10. Разрешительным документом на выполнение работ по инженерному оборудованию жилого дома и нежилых построек является письменное разрешение местного исполнительного и распорядительного органа.

На основании этого разрешения застройщик осуществляет:

разработку, согласование и государственную вневедомственную экспертизу проекта;

заключение договора подряда с исполнителем работ;

передачу построенных инженерных сетей на техническое обслуживание или на баланс соответствующим эксплуатационным организациям.

11. Отказ местного исполнительного и распорядительного органа в выдаче разрешения на реконструкцию многоквартирных, блокированных жилых домов и квартир в их составе, нежилых построек на придомовой территории может быть обжалован в установленном порядке.

Глава 3 СОСТАВ, ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ И ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТОВ РЕКОНСТРУКЦИИ

12. Проект реконструкции жилого дома и нежилых построек (далее - проект реконструкции), за исключением жилых домов и нежилых построек III уровня ответственности, разрабатывается по заказу и за счет средств застройщика по договорам с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими соответствующие специальные разрешения (лицензии).

Состав этого проекта регламентируется техническими нормативными правовыми актами.

13. Основанием для размещения заказа на разработку проекта реконструкции является решение местного исполнительного и распорядительного органа, а также комплект исходных данных на проектирование от заинтересованных организаций.

14. Согласование проекта реконструкции осуществляется территориальным органом архитектуры и градостроительства по представлению застройщика.

15. Государственная вневедомственная экспертиза проекта реконструкции осуществляется по представлению и за счет застройщика.

16. Проект инженерного оборудования жилых домов и нежилых построек подлежит согласованию с территориальным органом архитектуры и градостроительства, соответствующими эксплуатационными организациями, территориальным центром гигиены и эпидемиологии (при устройстве локальных канализационных систем) и государственной вневедомственной экспертизе в установленном порядке по представлению застройщика.

Состав этого проекта регламентируется техническими нормативными правовыми актами.

Глава 4 ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА И ПРИЕМКИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ РАБОТ ПО РЕКОНСТРУКЦИИ

17. Реконструкция жилых домов высотой до двух этажей (до 10 метров) и нежилых построек, за исключением лицензируемых видов строительно-монтажных работ и работ по их инженерному оборудованию, может осуществляться силами самого застройщика на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа о разрешении реконструкции.

18. Реконструкция жилых домов высотой более двух этажей (более 10 метров), а также производство строительно-монтажных работ по их инженерному оборудованию осуществляются

по договорам подряда с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими соответствующие специальные разрешения (лицензии).

19. До начала производства строительно-монтажных работ подрядным способом в жилых домах высотой более двух этажей (более 10 метров), за исключением работ по инженерному оборудованию, производитель работ обязан в установленном порядке получить разрешение органов государственного строительного надзора на проведение работ в таких домах, а также разрешение на проведение раскопок, если проектом предусмотрена разработка грунта независимо от способа производства строительных работ.

20. Разрешение на проведение раскопок оформляется соответствующим структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа или уполномоченным им лицом в установленном порядке и выдается производителям работ.

21. Законченные реконструкцией жилые дома и нежилые постройки, а также выделенные согласованным проектом этапы реконструкции подлежат обязательной приемке в эксплуатацию приемочной комиссией, назначаемой местным исполнительным и распорядительным органом по ходатайству застройщика.

Порядок приемки в эксплуатацию законченного реконструкцией жилого дома и нежилых построек определяется законодательством.

22. До начала работы приемочной комиссии застройщик обязан представить в местный исполнительный и распорядительный орган исполнительную документацию:

решение местного исполнительного и распорядительного органа о разрешении реконструкции;

согласованный проект;

акт выноса осей объекта реконструкции в натуру;

ведомость технических характеристик жилого дома, составленную по заявлению застройщика организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по результатам проверки характеристик недвижимого имущества;

документ, удостоверяющий сдачу застройщиком исполнительной топогеодезической съемки объекта реконструкции местному территориальному органу архитектуры и градостроительства или принятие заказа на выполнение таких работ;

документ, подтверждающий факт закрытия ордера на проведение раскопок, выдаваемый соответствующим структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа или уполномоченным им лицом, если при реконструкции выполнялась разработка грунта.

23. Составление технического паспорта на жилой дом и государственная регистрация изменения или создания в результате реконструкции недвижимого имущества осуществляются организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Глава 5 САМОВОЛЬНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ

24. Самовольная реконструкция жилых домов и нежилых построек запрещена. Застройщик, осуществивший самовольную реконструкцию жилого дома и нежилых построек, несет ответственность в соответствии с законодательными актами.

25. В случае выявления самовольной реконструкции жилого дома и нежилых построек решение о принятии их в эксплуатацию и регистрации в установленном порядке либо о приведении в прежнее до реконструкции состояние принимается местным исполнительным и распорядительным органом.

Приведение жилого дома и нежилых построек в прежнее до реконструкции состояние выполняется застройщиком, осуществившим самовольную реконструкцию, лично или за его счет.
