

Положение №1805 о переустройстве и перепланировке жилых помещений

Об утверждении Положения о порядке переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах и Положения о порядке реконструкции многоквартирных, блокированных жилых домов и нежилых построек на придомовой территории

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

31 декабря 2006 г. № 1805

(Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 18.01.2007, № 15, рег. № 5/24535 от 12.01.2007)

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.

УТВЕРЖДЕНО

Постановление Совета Министров Республики Беларусь

31.12.2006 № 1805

ПОЛОЖЕНИЕ о порядке переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах

ГЛАВА 1. 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 неотапливаемых 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 и 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. К заявлению, бланк которого выдается местным исполнительным и распорядительным органом, инициатор прилагает следующие документы:

14.1. письменное согласование на переустройство и перепланировку помещения:

наймодателя (за исключением случаев, когда наймодателем является местный исполнительный и распорядительный орган) в домах государственного жилищного фонда;

органов управления организаций граждан-застройщиков в жилых домах этих организаций;

14.2. письменное согласие совершеннолетних членов семьи инициатора, совместно проживающих с ним, а также временно отсутствующих, на переустройство и перепланировку помещения. Подлинность подписей на заявлении отсутствующих граждан должна быть засвидетельствована в порядке, установленном законодательством;

14.3. план-схему или перечень (описание) работ по переустройству и перепланировке, составленный инициатором в произвольной форме.

В случае, если инициатором представлены не все перечисленные документы, заявление не принимается.

Копии документов, удостоверяющих право собственности инициатора на помещение, и копия технического паспорта на это помещение запрашиваются в установленном порядке местным исполнительным и распорядительным органом, а также могут быть предоставлены инициатором самостоятельно.

15. Заявление подлежит рассмотрению в 15-дневный срок со дня его подачи в местный исполнительный и распорядительный орган.

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 № 1805

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

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. К заявлению, бланк которого выдается местным исполнительным и распорядительным органом, застройщик прилагает следующие документы:

4.1. план застройки в границах земельного участка и смежных землепользований М1:500, выполненный юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, имеющим соответствующее специальное разрешение (лицензию);

4.2. задание на проектирование реконструкции жилого дома и нежилых построек, описание работ и планов застройщика по изменению физических параметров и функционального назначения помещений жилого дома и нежилых построек;

4.3. письменное согласие всех проживающих, в том числе временно отсутствующих в жилом доме (квартире в его составе) совершеннолетних граждан и собственников общей долевой собственности на реконструкцию этого дома и нежилых построек в соответствии с заданием на проектирование или эскизным проектом реконструкции.

5. В случае, если застройщиком представлены не все перечисленные документы, заявление не принимается.

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. № 432 "О некоторых мерах по совершенствованию организации работы с гражданами в государственных органах, иных государственных организациях" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2005 г., № 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.