

ОСОБЕННОСТИ ДОКУМЕНТАЛЬНОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ

Провалова Е.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,

тел.: 89278152201, provalova2013@yandex.ru

Кирилина В.А., студент, тел.: 89378798307,

viktoria10122006@mail.ru

Гроот А.А., студент, тел.: 89370388742, grootarina@gmail.com

ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

Ключевые слова: реконструкция, капитальный ремонт, параметры здания, уведомление о планируемой реконструкции, план реконструкции, технический план, уведомление об окончании реконструкции.

В данной статье рассмотрены особенности документального сопровождения реконструкции жилого дома. В ходе реконструкции меняются основные, базовые параметры здания. Например, надстраивается этаж сверху или появляются дополнительные комнаты на первом этаже, меняется площадь дома. Если в результате изменений получается дом, который невозможно сличить с его старым техническим паспортом, он считается реконструированным.

Введение. Реконструкция частного дома – возможность улучшить свои жилищные условия без серьёзных вложений. В рамках таких работ можно увеличить площадь, количество этажей или сделать пристройку. В отличие от капитального ремонта, который можно проводить в любое время, реконструкцию нужно согласовывать с местными властями. [1]

Перепланировка в квартирах или реконструкция в загородном доме на собственном земельном участке - оптимальный выход из положения, требующего разместить большую семью. [4]

Однако, и то и другое необходимо согласовывать. Остановимся на том, как оформить реконструкцию частного дома, и какие будут

последствия, если делать подобное без разрешения. [5]

Результаты исследований и их обсуждение. Реконструкция отличается от капитального ремонта, в ходе последнего могут быть заменены все коммуникации, обновлена внешняя и внутренняя отделка, но кардинальных изменений не происходит. [3]

Поэтому капитальный ремонт дома на частном участке можно делать по собственному усмотрению. А вот реконструкцию, как и строительство, необходимо будет согласовать. Для этого необходимо обратиться в администрацию по месту, где объект находится, если это жилой дом. Если здание нежилое (магазин, коммерческое назначение и т.д.), то в областную администрацию.

Уполномоченный орган проверяет:

- соблюдение ограничений, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий (при наличии);
- соответствие жилого дома параметрам объекта ИЖС;
- соответствие жилого дома правилам землепользования и застройки (в частности, виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан, градостроительному регламенту и другим). [6]

Уведомление о планируемой реконструкции должно содержать следующую информацию: сведения о заявителе, кадастровый номер земельного участка, описание местоположения, наличие прав собственности на земельный участок, сведения о планируемых параметрах дома при реконструкции.

К уведомлению необходимо будет приложить:

1. Действующий план здания, которому дом соответствует перед реконструкцией.
 2. План реконструкции – то, как будет выглядеть измененный объект.
 3. Выписку из ЕГРН с указанием всех, кто прописан в доме.
 4. Письменное согласие долевых собственников (если они есть).
 5. Документы, подтверждающие право собственности на дом и участок.
 6. Паспорт собственника (общегражданский паспорт РФ).
 7. Технический план. [3]
- Для кого-то может быть проще полностью электронный вариант

- сейчас доступна подача уведомления о реконструкции частного дома через портал госуслуг. Для этого нужна подтвержденная учетная запись и электронная подпись. Соответствующие инструкции есть на портале «Госуслуги». [7]

Ответ на уведомление должны дать в течение семи рабочих дней (до 20 рабочих дней для исторических поселений).

Если пришел ответ о соответствии планируемой реконструкции установленным параметрам либо не пришло уведомление о несоответствии в течение этого срока, значит, изменения согласованы и можно начинать работы.

До того, как документы для реконструкции частного дома рассмотрят и одобряют, начинать любые работы запрещено.

Ответственность за произвольную реконструкцию, согласно Кодексу об административных правонарушениях, несёт сам инициатор. Предусмотрен штраф. [6]

Любое строительство без проектной документации запрещено. Особенно если речь идет о прокладке или переносе коммуникаций - без вердикта экспертов это может быть и опасно. Но проконтролировать каждый участок практически невозможно. [2]

Ввод жилого дома в эксплуатацию после того, как стройка закончена, тоже нужно сообщив в администрацию. Она выдаст разрешение. Прежде чем уведомлять об этом местные органы власти, нужно составить новый технический план. Его подготовит кадастровый инженер Роскадастра – в нем будут отражены изменения, внесенные в конструкцию дома.

К новому техплану прилагают бумаги о соответствии работ строительным нормам и правилам (например, акт приемки от сертифицированного подрядчика) и разрешение, которое выдавалось на реконструкцию. [7]

Заключение. Уведомление об окончании реконструкции, а также технический план жилого дома будут являться основаниями для кадастрового учета и государственной регистрации прав на обновленный объект или новые помещения.

Библиографический список:

1. Повышение эффективности использования земельного фонда

посредством размещения объектов капитального строительства на производственной площадке ООО «Восток» Новомалыклинского района Ульяновской области / Е. В. Провалова, Н. В. Хвостов, О. Н. Цаповская [и др.] // Московский экономический журнал. – 2025. – Т. 10, № 3. – С. 438-450.

2. Провалова, Е.В. Порядок определения границ земельного участка / Е.В. Провалова, В.Е. Провалов, Н.Е. Сафиуллова // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: Материалы XIII Международной научно-практической конференции, посвященной 80-летию Ульяновского ГАУ, Ульяновск, 23 июня 2023 года / Редколлегия: И.И. Богданов [и др.]. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2023. – С. 146-150.

3. Провалова, Е.В. Повышение эффективности использования земельных участков / Е.В. Провалова, В.Е. Провалов, Д.О. Сорокин // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения: Материалы XIV Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 25 июня 2024 года. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2024. – С. 317-320.

4. Провалова, Е. В. Реализация национального проекта "Жилье и городская среда" на территории Ульяновской области / Е. В. Провалова, Л. С. Чумакова, Д. А. Борисов // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения: Материалы XIV Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 25 июня 2024 года. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2024. – С. 327-331.

5. Реконструкция старого дома с увеличением площади: как получить разрешение, какие документы нужны для оформления [сайт]. – URL: <https://realty.yandex.ru/journal/post/kak-sdelat-rekonstrukciyu-starogo-doma-i-kakie-dokumenty-potrebuyutsya/>

6. Реконструкция дома: как оформить её по закону [сайт]. – URL: <https://ulyanovsk.cian.ru/stati-rekonstruktsiya-doma-kak-oformit-ee-po-zakonu-336448/>

7. Как узаконить реконструкцию? [сайт]. – URL: <https://rebrklochki.gosuslugi.ru/dlya-zhiteley/informatsiya/rosreestr->

FEATURES OF DOCUMENTARY SUPPORT FOR BUILDING RECONSTRUCTION

Provalova E.V., Kirilina V.A., Groot A.A.

Keywords: *reconstruction, major repairs, building parameters, notification of planned reconstruction, reconstruction plan, technical plan, notification of completion of reconstruction.*

This article discusses the features of documentary support for the reconstruction of a residential building. During reconstruction, the main, basic parameters of the building change. For example, a floor is added on top or additional rooms appear on the first floor, the area of the house changes. If the changes result in a house that cannot be compared with its old technical passport, it is considered reconstructed.