

Алгоритм действий по получению соответствующих разрешений на реконструкцию, переустройства и (или) перепланировки объектов недвижимости, разделения земельных участков на территории муниципального образования муниципального района «Сысольский».

## **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 являются муниципальными услугами. Административные регламенты предоставления муниципальных услуг размещены на официальном сайте администрации сысола-адм.рф в разделе «Муниципальные услуги».

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 объекта капитального строительства (проектная организация)
2. Получение разрешения на строительство (реконструкцию) в администрации МР «Сысольский».
3. Проведение работ по реконструкции объекта капитального строительства.
4. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в администрации МР «Сысольский».
5. Подготовка технической документации собственником объекта капитального строительства (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 сельского поселения за получением муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения».

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 сельского поселения
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.**

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением следующих случаев:

- раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства или огородничества либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок);

- при разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах:

1) в случае, если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности;

2) для целей, предусмотренных [статьей 13](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Раздел земельного участка возможен при соблюдении требований земельного законодательства Российской Федерации, в том числе Земельного кодекса РФ, а также градостроительных регламентов, установленных Правилами землепользования и застройки того сельского поселения, где расположен земельный участок. 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.

В целях раздела земельного участка, образование земельного участка осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка заинтересованными в разделе земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка;

2) обращение заинтересованных в разделе земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка. К заявлению об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории прилагаются:

- подготовленная заявителем схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которые предлагается образовать и (или) изменить;

- копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходный земельный участок, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

3) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, в течение одного месяца со дня поступления от заинтересованного лица заявления об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории обязаны принять решение об утверждении этой схемы или решение об отказе в ее утверждении с указанием оснований для отказа;

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях раздела земельного участка в соответствии с утвержденной [подпунктом 3](#) настоящего пункта схемой расположения земельного участка;

5) обеспечение осуществления государственного кадастрового учета в целях раздела земельного участка, на основании заявления заинтересованных в разделе земельного участка гражданина или юридического лица либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы, в уполномоченный орган. В случае раздела земельного участка, находящегося в частной собственности, заявление на осуществления государственного кадастрового учета в органы Росреестра подает собственник земельного участка.

Положительным итогом осуществления ГКУ будет выписки на образованные земельные участки.