

Как получить разрешение на реконструкцию частного дом. Услуги опытных юристов.

Старые строения часто нуждаются в выполнении работ, связанных с их реконструкцией. Они могут предполагать улучшение внешнего вида фасада или реализацию иных действий, модернизирующих состояние коммуникационных сетей или основных опорных конструкций. При этом важно все работы проводить только при наличии разрешения от соответствующих органов.

Дорогие читатели! Наши статьи рассказывают о типовых способах решения юридических вопросов, но каждый случай носит уникальный характер.

Если вы хотите узнать, **как решить именно Вашу проблему - обращайтесь в форму онлайн-консультанта справа или звоните по телефону**

8(846)990-91-53

. Это быстро и бесплатно! Нужно ли разрешение на реконструкцию частного дома

Важно! Реконструкция может предполагать увеличение площади строения за счет пристроек или иных действий, но она имеет многочисленные отличия от перепланировки, а также никаким образом не изменяет опорные элементы здания.

Нередко реконструкция затрагивает даже основание дома, поэтому данный процесс считается сложным и серьезным. Он должен доверяться исключительно профессионалам.

Выполняться процедура должна только на основании СНиП 11-01-95 и СП 11-101-95. Само понятие реконструкции можно изучить в разных статьях ГК.

По ст. 1 ГрК реконструкция представлена процедурой, на основании которой значительно изменяются характеристики строения или некоторых его частей.

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе

14) реконструкция в Самаре объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) — изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов; 14.1) реконструкция в Самаре линейных объектов — изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

Наиболее часто она представлена перестройкой или расширением дома, заменой или восстановлением капитальных элементов или улучшением инженерных сетей.

Важно! Проводится процесс после того, как моральный или физический износ здания достиг критического показателя.

Даже замена устаревшего инженерного оборудования причисляется к реконструкции. Нередко формируется мансарда, делается пристройка или строится дополнительный этаж. Данные моменты указываются в ст. 754 ГК.

Статья 754. Ответственность подрядчика за качество работ 1. Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах, а также за не достижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе таких, как производственная мощность предприятия.

При реконструкции (обновлении, перестройке, реставрации и т.п.) здания или сооружения на подрядчика возлагается ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части.

2. Подрядчик не несет ответственности за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от технической документации, если докажет, что они не повлияли на качество объекта строительства.

При серьезных корректировках даже для реконструкции частного дома надо получить разрешение от разных государственных органов.

Как получить разрешение на реконструкцию частного дома через интернет?

Чем отличается от капитального ремонта

Не всегда реконструкция проводится из-за значительного износа строения, так как могут иметься другие причины для выполнения этих работ:

- повышение функциональности жилого объекта;
- необходимость увеличить квадратуру дома;
- перепрофилирование объекта, что приводит к смене его назначения;
- надо увеличить количество этажей в здании или изменить его высоту;
- требуется внесение иных значительных корректировок в конфигурацию строения.

Важно! Реконструкция имеет много схожих черт с капремонтом, так как оба процесса предполагают затрагивание несущих конструкций, но капремонт осуществляется только в рамках имеющейся планировки и конструкции строения, поэтому не меняется после него квадратура, геометрия перекрытий, количество лестниц или иных систем. **Примеры реконструкции и капремонта**

При выполнении капремонта обычно реализуются работы:

- усиление основания здания;
- замена основных элементов стропильной системы;
- замена стяжки на полу;
- усиление или ремонт перекрытий;
- выравнивание стен, а также создание на них покрытий из штукатурки и шпаклевки;
- замена блоков дверей и окон.

При этом процессе не изменяется внешний вид строения, причем как снаружи, так и внутри.

Конфигурация сооружения остается прежней, поэтому она полностью соответствует тем данным, которые содержатся в техпаспорте.

Реконструкция в Самаре частного дома предполагает более сложные и специфические работы. Поэтому она проводится только после оформления соответствующего разрешения от разных государственных органов.

В рамках этой процедуры могут выполняться работы:

- формирование дополнительного этажа;
- внесение корректировки в конфигурацию, размеры или форму строения, что приводит к уменьшению или увеличению площади дома;
- устранение верхнего этажа;
- монтаж или разрушение внутренних перегородок или лестниц;
- формирование пристройки;
- создание проемов окон или дверей.

Таким образом, в рамках вышеуказанных процедур реализуются разные виды работ.

Для получения разрешения нужно представить пакет документов.

Что такое реконструкция

Оформление реконструкции частного дома в Самаре представлена специфическим процессом, позволяющим улучшить основные части жилого помещения. Это приводит к повышению комфортности его использования по назначению.

К основным особенностям процедуры относится:

- перед проведением работ необходима тщательная подготовка, заключающаяся в формировании специального плана, в котором детально прописываются все планируемые действия с объектом;
- дополнительно предварительно надо получить разрешение от разных государственных органов на процесс;
- после осуществления реконструкции все корректировки регистрируются в БТИ, если в этом имеется необходимость, а также придется делать новый техпаспорт;
- даже если процесс осуществляется в частном доме, принадлежащем человеку на праве собственности, все равно надо получить согласование в департаменте администрации региона, который отвечает за жилой фонд в конкретном населенном пункте;
- самовольные действия без получения разрешения приводят к необходимости уплачивать значительные по размеру штрафы.

Иной сложностью, с которой придется столкнуться владельцу частного дома, который не получил разрешение на реконструкцию, является то, что продать такую недвижимость будет достаточно сложно. Ее фактическое состояние будет значительно отличаться от тех данных, которые содержатся в техпаспорте. **Как происходит**

подготовка перед реконструкцией

Чтобы получить разрешение на этот процесс, должны выполняться определенные подготовительные этапы.

Важно! Подготовка необходима, чтоб выяснить, для чего именно осуществляется процедура, так как необходимость в работах в частном доме может быть связана с его моральным или естественным износом, а также с необходимостью модернизации.

Обычно реконструкция требуется в домах, являющихся достаточно старыми, поэтому в них значительно изношены инженерные коммуникации и основные части. Это приводит к тому, что строение становится непригодным для комфортной жизни.

Работы в такой ситуации связаны обычно с разными коммуникационными сетями, поэтому заменяются трубопроводы или важные узлы инженерных систем, а также устанавливается новое оборудование, идеально соответствующее запросам жильцов.

Допускается осуществлять работы, целью которых будет изменение назначения недвижимости, поэтому она становится нежилым помещением.

Для оформления разрешения на работы первоначально выполняются действия:

- формируется профессиональный и детальный план будущих изменений, которые и надо согласовать с государственными органами, причем создание такого проекта может осуществляться исключительно специалистами, поэтому придется обращаться в проектные организации;
- выбирать для создания проекта надо компанию, которая входит в СРО и имеет лицензию на работу;
- подготавливаются другие документы, подтверждающие возможность проводить реконструкцию конкретным человеком.

Только после реализации всех подготовительных работ можно приступить к получению разрешения.

После проведения реконструкции, ее нужно официально зарегистрировать. Фото: sotdel.ru

Какие потребуются документы

Для согласования необходим не только проект, созданный профессиональными проектировщиками, но и некоторая другая документация.

К ней относится:

- правильно сформированное заявление от владельца помещения; Образец заявления на получение разрешения на реконструкцию частного дома можно скачать ниже бесплатно.

- документы, которые подтверждают, что заявитель имеет право на недвижимость
- проект, созданный профессиональными проектировщиками;
- выписка из ЕГРН
- справка из БТИ.
- Техпаспорт на дом

Работники администрации региона могут потребовать и некоторые другие документы, если в этом появится необходимость.

Нередкими считаются ситуации, когда частный дом принадлежит нескольким гражданам, являющимся совладельцами. В этом случае все работы по оформлению реконструкции в Самаре проводится только после получения разрешения на них от всех владельцев. Образец согласия на реконструкцию частного дома можно скачать ниже бесплатно.

Согласия эти формируются письменно и заверяются нотариусом.

Важно! Работы могут проводиться только после того, как заявитель получит соответствующее письменное разрешение, причем выдается оно архитектурным департаментом администрации региона.

На разрешении должна иметься официальная печать, а также прописывается адрес объекта, в отношении которого выдает документ. Должен иметься срок его действия и подпись работника администрации, выдавшего бумагу.

Как узаконить пристройку к частному дому? Подробная инструкция.

Если реконструкция затрагивает основные элементы строения, то после проведения работ надо зафиксировать все произведенные работы документально.

Что такое самовольная реконструкция и чем она грозит владельцу?

Как ввести дом в эксплуатацию после работ

Как только реконструкция будет завершена, надо получить разрешение на то, чтобы ввести строение в эксплуатацию.

Для этого выполняются действия:

- составляется заявление;
- подготавливаются технические бумаги на частный дом в Самаре, которые подтверждают, что выполненные процессы полностью соответствуют строительным нормам;
- прикладывается к заявлению ранее полученное разрешение на реконструкцию;
- все эти документы передаются в администрацию региона и БТИ;
- на основании них выдается новый техпаспорт, в котором уже указываются все корректировки в частном доме;
- администрация выдает разрешение, благодаря которому дом вводится в эксплуатацию.

Важно! Нередко люди пренебрегают необходимостью получения разрешения, поэтому выполняют реконструкцию самовольно, после чего пытаются зарегистрировать внесенные изменения, но нередко это становится невозможно, так как работы могут выполняться неправильно или с явными нарушениями.

Заключение

Таким образом, реконструкция должна осуществляться только после получения разрешения на этот процесс.

Для этого надо подготовить план, заявление и некоторые другие документы. Они передаются в департамент градостроительства администрации любого города.

После согласования работ можно приступать к непосредственной процедуре.

Все внесенные корректировки регистрируются в технических документах на дом.

**Как оформляются правоустанавливающие документы на землю и дом?
Инструкция.**

Самовольная реконструкция становится основанием для выплаты административного штрафа или может стать причиной других неприятных последствий.