Уважаемые жители г. Елизово!

Для желающих в установленном законном порядке изменить конфигурацию, увеличить площадь и размер балкона в многоквартирном доме следует знать следующее.

Пристройки в виде балконов, а также изменение их габаритов и конфигурации полностью подпадают под понятие реконструкции, так как включают в себя изменение планировки жилого помещения, возведение надстроек, пристроек, а значит, регулируются нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В соответствии с частью 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией понимается – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади,…, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства.

Согласно статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство (реконструкцию), которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Разрешение выдается при наличии проектной документации, подготовленной на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).

Уполномоченным органом на территории Елизовского городского поселения является Управление архитектуры и градостроительства администрации Елизовского городского поселения, которым выдается разрешение на реконструкцию многоквартирного дома.

Для получения данного разрешения необходимо обратиться в Управление архитектуры и градостроительства администрации Елизовского городского поселения ( расположенное по адресу: 684000, Камчатский край, г. Елизово, ул. В. Кручины, 20, кабинет 23) и предоставить:

1. **ЗАЯВЛЕНИЕ** о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию).

(Форму которого получает заявитель при обращении в каб. 23 Управления Архитектуры и градостроительства и архитектурны Елизовского городского поселения, а также оно размещено на сайте администрации Елизовского городского поселения в сети «Интернет»: [admelizovo.ru](mailto:egp@admelizovo.ru), в **приложении** к Административному регламент**у** по предоставлению администрацией Елизовского городского поселения муниципальной услуги по выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

1. Согласно п. 6.2 ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации к вышеуказанному заявлению заявитель должен предоставить документ, подтверждающий согласие правообладателей объекта капитального строительства.

(В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок, на котором находится многоквартирный дом и прилегающая к нему территория).

В силу названных норм внешние ограждающие конструкции относятся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч.2 ст. 36 ЖК РФ).

Согласно ч. 3 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем реконструкции (затрагиваются наружные ограждающие конструкции, в некоторых случаях земельный участок).

Документом, подтверждающим согласие собственников является решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на присоединение части общего имущества и соответственно его использования,

В соответствии с п. 6.2 ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством (т.е. в соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса решение принимаются большинством голосов не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома), но если в результате реконструкции балкона произойдёт уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, необходимо согласие **всех собственников помещений в многоквартирном доме.**

В решении помимо согласия собственников помещений должна содержаться информация о том, кто будет оплачивать проектную документацию, а также сведения о форме, размере, цветовой гамме балконов, в соответствии с устоявшимся архитектурным обликом многоквартирных домов Елизовского городского поселения.

Обращаем Ваше внимание, что при выборе формы, размера балкона необходимо учитывать: балкон не должен ухудшать обзор из окон помещений многоквартирного дома на улицу, чтобы соблюдались требования по инсоляции смежных с данным объектами помещений; балконная конструкция не должна явиться рычагом воздействия разрушения стены фасада, что в свою очередь может повлечь и разрушение стены в квартирах.

Кроме того, форма балкона для всех помещений(квартир)должна быть единообразной. Это обеспечивает внешний вид фасада, который не влечёт за собой изменение архитектурного облика сложившейся застройки города Елизово.

Архитектурно-градостроительный облик объекта жилищного строительства в Елизовском городском поселении должен формироваться в соответствии с Положением «Об особенностях осуществления градостроительной деятельности в сфере жилищного строительства на территории Елизовского городского поселения» принятом Решением Собрания депутатов Елизовского городского поселения № 704 от 12.03.2015 года.

**3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН** земельного участка (за выдачей которого заранее необходимо обратиться в Управление архитектуры и градостроительства Елизовского городского поселения, расположенное по адресу: Камчатский край, г. Елизово, ул. В.Кручины, 20, каб. 23), предоставление муниципальной услуги осуществляется на безвозмездной основе.

1. **ПРОЕКТНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ, которая должна быть** выполнена в соответствии с п. 3 части 7 ст. 51 Градостроительного кодекса, с учетом требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 (МДК 2-03.2003) и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".

Материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схемы, отображающие архитектурные решения;

г) проект организации строительства объекта капитального строительства;

Проектную документацию вправе разработать любые проектные организации, имеющие свидетельство о допуске к данным видам работ.

**ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ**

организаций, оказывающих услуги по разработке проектной документации для строительства, расположенных на территории

Елизовского района и г. Петропавловска-Камчатского

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование организации | Адрес | Телефон |
| 1 | Елизовский филиал ГУП  «Камчатскгражданпроект | 684010, край Камчатский, р-н Елизовский, г.Елизово, пер. Тимирязевский, 7 | 8 (41531) 6-93-14 |
| 2 | ГУП  «Камчатгипрорыбпром» | 683003, край Камчатский, г.Петропавловск – Камчатский, ул.Ключевская, 28 | 8 (4152) 41-09-85 |
| 3 | ГУП  «Камчатскгражданпроект» | 683003, край Камчатский, г.Петропавловск – Камчатский, ул.Ленинградская, 118 | 8 (4152) 42-39-39 |
| 4 | ОАО «Камчатжилкоммунпроект» | 683003, Камчат-  ский край, г.Петро-павловск – Камчат-ский, ул.Ленинград-ская, 89 | 8 (4152) 46-80-39 |

1. **ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ** проектной документации объекта капитального строительства (Согласно ч. 1 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Данное заключение **не требуется** (в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации) для лиц, которые намерены произвести реконструкцию многоквартирного жилого дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Положительное заключение **государственной** экспертизы проектной документации предоставляется Государственным автономным учреждением «Государственная экспертиза проектной документации Камчатского края», расположенном по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Ленинградская, дом 35, офис 10, контактный телефон: 41-00-30.

Или на усмотрение заказчика возможно получение положительного заключения **негосударственной** экспертизы проектной документации. Но в этом случае, в соответствии с п. 7 части 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, вместе с заключением необходимо обязательно предоставить копию свидетельства об аккредитации юридического лица .

**Какая ответственность предусмотрена за самовольное строительство или реконструкцию балконов и лоджий?**

За самовольное строительство, либо реконструкцию балконов, лоджий предусмотрена административная ответственность в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Камчатского края.

В этом вопросе Администрация Елизовского городского поселения взаимодействует с контролирующими и правоохранительными органами, к компетенции которых отнесено пресечение и составление протоколов об административных правонарушениях. Кроме того, самовольно построенные или реконструированные балконы и лоджии подлежат демонтажу (сносу). Таким образом, единственным вариантом избежать значительных финансовых затрат и негативных последствий являются:

- получение разрешительных документов на возведение, изменение формы балкона;

- получение согласования по окраске, отделке балкона с Управлением архитектуры и градостроительства администрации Елизовского городского поселения.

Благодаря общим усилиям мы сохраним и улучшим исторически сложившийся архитектурный облик нашего замечательного города.

­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Администрация Елизовского городского поселения