УТВЕРЖДЕН

постановлением Администрации городского округа "Город Архангельск"

от 4 августа 2025 г. № 1287

ПОРЯДОК

согласования реконструкции нежилых помещений, принадлежащих
на праве собственности городскому округу "Город Архангельск",

 расположенных в нежилых зданиях, за исключением случаев,

когда требуется выдача разрешения на строительство (реконструкцию)

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок согласования реконструкции помещений, принадлежащих на праве собственности городскому округу "Город Архангельск", расположенных в нежилых зданиях, (далее – Порядок) устанавливает требования к оформлению документов при реконструкции муниципальных нежилых помещений в нежилых зданиях, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации требуется выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения
и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную
для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Муниципальное нежилое помещение – помещение, расположенное
в нежилом здании, принадлежащее на праве собственности городскому округу "Город Архангельск".

Пользователь – юридическое или физическое лицо, которому муниципальное нежилое помещение передано в аренду или в безвозмездное пользование; муниципальное учреждение, за которым муниципальное нежилое помещение закреплено на праве оперативного управления; муниципальное предприятие, за которым муниципальное нежилое помещение закреплено
на праве хозяйственного ведения.

Реконструкция (за исключением линейных объектов) – изменение [параметров](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_464516/#dst100044) 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 несущихстроительных конструкцийобъекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Изменение границ помещений, образование новых помещений из помещений, изменение внутренней планировки помещений, расположенных в нежилых зданиях, представляет собой реконструкцию части объекта капитального строительства – нежилого здания.

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) не требуется
в случае, если изменения объекта капитального строительства и (или) его частей не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Коллегия департамента муниципального имущества – постоянно действующий совещательный орган департамента муниципального имущества Администрации городского округа "Город Архангельск" (далее – коллегия департамента муниципального имущества), действующий в соответствии
с Положением о коллегии департамента муниципального имущества Администрации городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 31 мая 2016 года № 622.

2. Реконструкция муниципального нежилого помещения проводится пользователем такого помещения только после согласования проекта реконструкции муниципального нежилого помещения в соответствии
с настоящим Порядком.

II. Представление и рассмотрение документации

о реконструкции муниципальных нежилых помещений
в нежилых зданиях

3. Пользователь подает в департамент муниципального имущества Администрации городского округа "Город Архангельск" (далее – департамент муниципального имущества) заявление о согласовании реконструкции муниципального нежилого помещения (далее – заявление) согласно приложению № 1 к настоящему Порядку, с приложением:

проекта реконструкции муниципального нежилого помещения, выполненного лицензированной организацией, в соответствии с Положением "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации
от 16 февраля 2008 года № 87, и в соответствии с требованиями, согласно приложению № 2 к настоящему Порядку, содержащий заключение проектной организации о том, что реконструкция муниципального нежилого помещения не затрагивает конструктивные элементы и иные характеристики надежности и безопасности здания, и не требует получения разрешения
на строительство (реконструкцию) (далее – проект реконструкции муниципального нежилого помещения).

Заявление с приложением документов, указанных в настоящем пункте, может быть направлено в адрес департамента муниципального имущества одним из следующих способов:

по почте;

при личном обращении;

на платформу обратной связи Единого портала государственных
и муниципальных услуг, по ссылке: https://arhcity.gosuslugi.ru/obratnava-svyaz/.

Заявление рассматривается в течение 115 календарных дней с момента поступления в департамент муниципального имущества.

4. Департамент муниципального имущества осуществляет проверку представленного пользователем заявления.

В случае если помещения в нежилом здании находятся в собственности двух и более лиц, Администрация городского округа "Город Архангельск" инициирует проведение общего собрания собственников помещений в нежилом здании по вопросу согласования планируемой реконструкции муниципального нежилого помещения.

Департамент муниципального имущества выносит вопрос о согласовании или об отказе в согласовании планируемой реконструкции муниципального нежилого помещения на рассмотрение коллегии департамента муниципального имущества.

Основаниями для принятия решения об отказе в согласовании планируемой реконструкции муниципального нежилого помещения являются:

непринятие собственниками решения о согласовании планируемой реконструкции муниципального нежилого помещения;

отсутствие проекта реконструкции муниципального нежилого помещения, являющегося приложением к заявлению Пользователя, согласно пункту 3 настоящего Порядка.

Решение коллегии департамента муниципального имущества утверждается распоряжением заместителя Главы городского округа "Город Архангельск".

5. Решением коллегии департамента муниципального имущества устанавливается срок действия согласования, который не может превышать 24 месяца.

Срок действия согласования включает в себя проведение работ по реконструкции муниципального нежилого помещения, завершение
и приемку выполненных работ.

Пользователь вправе обратиться с заявлением о продлении срока действия согласования без предоставления дополнительных документов на срок не более шести месяцев, но не более одного раза. Заявление должно быть подано в департамент муниципального имущества до окончания срока действия согласования одним из следующих способов:

по почте;

при личном обращении;

на платформу обратной связи Единого портала государственных
и муниципальных услуг, по ссылке: https://arhcity.gosuslugi.ru/obratnava-svyaz/.

В случае истечения срока действия согласования Пользователь вправе обратиться с новым заявлением.

6. Департамент муниципального имущества направляет Пользователю уведомление о принятом коллегией департамента муниципального имущества решении о согласовании или об отказе в согласовании планируемой реконструкции муниципального нежилого помещения с приложением выписки из протокола заседания коллегии департамента муниципального имущества (далее – Уведомление о принятом решении). Уведомление о принятом решении направляется Пользователю одним из следующих способов:

по почте;

при личном обращении;

на платформу обратной связи Единого портала государственных
и муниципальных услуг, по ссылке: https://arhcity.gosuslugi.ru/obratnava-svyaz/.

В случае отказа в согласовании планируемой реконструкции муниципального нежилого помещения Уведомление о принятом решении должно содержать причины отказа.

Уведомление о принятом решении должно быть направлено Пользователю в течение 60 календарных дней с даты поступления заявления.

7. Срок рассмотрения документов, предусмотренных пунктом 3 настоящего Порядка, не должен превышать 55 календарных дней с даты принятия решения коллегией ДМИ о согласовании планируемой реконструкции муниципального нежилого помещения.

Департамент муниципального имущества в течение срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направляет на рассмотрение в департамент градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск" (далее – департамент градостроительства) следующие документы:

проект реконструкции муниципального нежилого помещения;

выписку из протокола заседания коллегии департамента муниципального имущества о согласовании планируемой реконструкции муниципального нежилого помещения;

копию протокола общего собрания собственников помещений в нежилом здании по вопросу согласования планируемой реконструкции муниципального нежилого помещения.

Срок рассмотрения департаментом градостроительства проекта реконструкции не должен превышать 45 календарных дней с даты направления документов в соответствии с настоящим пунктом. По результатам рассмотрения департамент градостроительства дает заключение о соответствии или о несоответствии представленного проекта реконструкции действующему законодательству.
 8. Департамент муниципального имущества в течение 10 календарных дней со дня получения от департамента градостроительства заключения о соответствии или несоответствии представленного проекта реконструкции действующему законодательству направляет пользователю уведомление:

о согласовании проекта реконструкции муниципального нежилогопомещения;

об отказе в согласовании проекта реконструкции муниципального нежилого помещения.

9. Пользователь в течение 30 календарных дней со дня получения уведомления об отказе в согласовании проекта реконструкции муниципального нежилого помещения вправе внести изменения в проект реконструкции муниципального нежилого помещения, содержащий заключение проектной организации о том, что реконструкция муниципального нежилого помещения не затрагивает конструктивные элементы и иные характеристики надежности и безопасности здания, и не требует получения разрешения на строительство (реконструкцию), и повторно представить его в департамент муниципального имущества для получения положительного заключения департамента градостроительства о соответствии проекта реконструкции действующему законодательству.

10. По истечении 30 календарных дней со дня получения пользователем уведомления об отказе в согласовании проекта реконструкции муниципального нежилого помещения департамент муниципального имущества выносит вопрос об отмене решения коллегии департамента муниципального имущества
о согласовании планируемой реконструкции муниципального нежилого помещения на рассмотрение коллегии департамента муниципального имущества. Основанием для отмены решения коллегии департамента муниципального имущества о согласовании планируемой реконструкции муниципального нежилого помещения является заключение департамента градостроительства о несоответствии проекта реконструкции муниципального нежилого помещения требованиям действующего законодательства.

III. Завершение реконструкции муниципальных

нежилых помещений в нежилых зданиях

11. По окончании работ по реконструкции муниципального нежилого помещения пользователь направляет в департамент муниципального имущества уведомление о завершении работ по реконструкциив произвольной форме одним из следующих способов:

по почте;

при личном обращении;

на платформу обратной связи Единого портала государственных
и муниципальных услуг, по ссылке: https://arhcity.gosuslugi.ru/obratnava-svyaz/.

К такому уведомлению прилагается технический план муниципального нежилого помещения (на электронном носителе и в бумажном виде), в отношении которого осуществлена реконструкция, подготовленный в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482907) от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Завершение реконструкции подтверждается актом приемки законченных работ по реконструкции муниципальных нежилых помещений в нежилых зданиях согласно приложению № 3 к настоящему Порядку, подписанным представителями департамента муниципального имущества, департамента градостроительства (в случае если изменяется архитектурный облик фасада), проектной организации, подрядной организации и пользователя. Осмотр муниципального нежилого помещения и подписание акта осуществляются в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня получения департаментом муниципального имущества указанного в настоящем пункте уведомления.

12. Реконструкция муниципального нежилого помещения считается завершенной со дня внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади помещения или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.

13. В случае если работы по реконструкции муниципального нежилого помещения выполнены не в соответствии с согласованным проектом реконструкции, департамент муниципального имущества выносит на рассмотрение коллегии департамента муниципального имущества вопрос об отмене принятого ранее решения о согласовании реконструкции муниципального нежилого помещения.

О принятом решении департамент муниципального имущества уведомляет пользователя путем направления выписки из протокола заседания коллегии департамента муниципального имущества в течение 10 календарных дней со дня утверждения решения коллегии департамента муниципального имущества.

При этом департамент муниципального имущества направляет в адрес пользователя требование:

13.1. О необходимости устранения выявленных нарушений
в установленный срок. Если требование исполняется, то оформляется акт приемки законченных работ по реконструкции муниципального нежилого помещения.

13.2. О приведении муниципального нежилого помещения
в первоначальное состояние в установленный срок.

Если требование не исполнено в установленный срок, то Администрация городского округа "Город Архангельск" вправе обратиться в суд с заявлением
о приведении пользователем помещения в первоначальное состояние.

IV. Самовольная реконструкция муниципальных

нежилых помещений

14. Самовольной является реконструкция муниципального нежилого помещения, проведенная без согласования с департаментом муниципального имущества или с нарушением проекта реконструкции, согласованного
с департаментом градостроительства.

15. Факт самовольной реконструкции муниципального нежилого помещения считается установленным после оформления акта о самовольной реконструкции согласно приложению № 4 к настоящему Порядку, составленного по результатам проверки муниципального нежилого помещения. Проверка муниципального нежилого помещения проводится департаментом муниципального имущества в ходе контроля использования муниципального нежилого помещения по назначению, а также по заявлению, поступившему в департамент муниципального имущества или в департамент градостроительства от третьих лиц или от лица, совершившего самовольную реконструкцию помещения в нежилом здании.

16. Акт о самовольной реконструкции муниципального нежилого помещения с указанием выявленных нарушений направляется департаментом муниципального имущества в адрес лица, допустившего самовольную реконструкцию муниципального нежилого помещения, заказным письмом
с уведомлением.

17. Лицо, допустившее самовольную реконструкцию муниципального нежилого помещения, вправе выбрать по своему усмотрению один из трех способов устранения выявленных нарушений:

1) получение согласия департамента муниципального имущества на сохранение муниципального нежилого помещения в реконструированном
состоянии;

2) приведение муниципального нежилого помещения в первоначальное состояние за свой счет;

3) сохранение самовольно выполненной реконструкции муниципального нежилого помещения в судебном порядке.

В случае наличия судебного решения о сохранении самовольно выполненной реконструкции муниципального нежилого помещения, лицо, выполнившее такую реконструкцию, обязано в течение двух месяцев с даты вступления решения суда в законную силу за свой счет подготовить и предоставить в департамент муниципального имущества технический план муниципального нежилого помещения (на электронном носителе и в бумажном виде), в отношении которого осуществлена реконструкция, подготовленный
в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости.

18. Лицо, совершившее самовольную реконструкцию муниципального нежилого помещения, письменно сообщает в департамент муниципального имущества в течение 30 календарных дней со дня получения уведомления
от департамента муниципального имущества о выбранном способе устранения нарушений.

19.Для получения согласия на сохранение муниципального нежилого помещения в реконструированном состоянии пользователь направляет
в департамент муниципального имущества заявление в срок, указанный
в пункте 18 настоящего Порядка, с приложением документов, указанных
в пункте 3 настоящего Порядка,одним из следующих способов:

по почте;

при личном обращении;

на платформу обратной связи Единого портала государственных
и муниципальных услуг, по ссылке https://arhcity.gosuslugi.ru/obratnava-svyaz/.

В случае если помещения в нежилом здании находятся в собственности двух и более лиц, Администрация городского округа "Город Архангельск" инициирует проведение общего собрания собственников помещений в нежилом здании по вопросу согласования выполненной реконструкции муниципального нежилого помещения.

Департамент муниципального имущества направляет на рассмотрение
в департамент градостроительства следующие документы:

проект реконструкции муниципального нежилого помещения содержащий заключение проектной организации о том, что реконструкция муниципального нежилого помещения не затрагивает конструктивные элементы и иные характеристики надежности и безопасности здания, и не требует получения разрешения на строительство;

копию протокола общего собрания собственников помещений в нежилом здании по вопросу согласования выполненной реконструкции муниципального нежилого помещения.

Срок рассмотрения департаментом градостроительства проекта реконструкции не должен превышать 45 календарных дней с даты направления документов в соответствии с настоящим пунктом. По результатам рассмотрения департамент градостроительства дает заключение о соответствии представленного проекта реконструкции требованиям действующего законодательства.

С учетом решения, принятого на общем собрании собственников помещений в нежилом здании по вопросу согласования выполненной реконструкции муниципального нежилого помещения, заключения департамента градостроительства о соответствии представленного проекта реконструкции муниципального нежилого помещения требованиям действующего законодательства, наличия либо отсутствия нарушений прав и интересов граждан, а также угрозы их жизни и здоровью, департамент муниципального имущества выносит на рассмотрение коллегии департамента муниципального имущества вопрос о возможности или об отказе сохранения муниципального нежилого помещения в реконструированном состоянии.

20. Условием согласования сохранения муниципального нежилого помещения в реконструированном состоянии является:

наличие проекта о реконструкции муниципального нежилого помещения, согласованного с департаментом градостроительства;

отсутствие нарушений прав и интересов граждан, отсутствие угрозы их жизни или здоровью. Департамент муниципального имущества вправе дополнительно запросить у пользователя экспертное заключение о том, что произведенная реконструкция муниципального нежилого помещения отвечает установленным строительным, градостроительным, техническим, санитарным, противопожарным и иным правилами нормам, не нарушает права и интересы других граждан, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не влечет угрозу их жизни и здоровью. Экспертное заключение выдается организацией, имеющей право на проведение обследования и оценку технического состояния несущих конструкций зданий и сооружений. Квалификация такой организации должна быть подтверждена соответствующей Государственной лицензией или подтверждаться свидетельством о допуске
к определенному виду или видам работ, оформленным согласно действующему законодательству Российской Федерации соответствующей саморегулируемой организацией;

решение общего собрания собственников помещений в нежилом здании по вопросу согласования выполненной реконструкции муниципального нежилого помещения (в случае, если помещения в нежилом здании находятся в собственности двух и более лиц).

Срок рассмотрения заявления и документов, предусмотренных
пунктом 3настоящего Порядка, не должен превышать 115 календарных дней.

О принятом решении департамент муниципального имущества уведомляет пользователя путем направления выписки из протокола заседания коллегии департамента муниципального имущества в течение 10 календарных дней после утверждения решения коллегии департамента муниципального имущества.

После получения решения коллегии департамента муниципального имущества о согласовании сохранения муниципального нежилого помещения
в реконструированном состояниипользователь направляет в департамент муниципального имущества технический план муниципального нежилого помещения (на электронном носителе и в бумажном виде), в отношении которого осуществлена реконструкция, подготовленный в соответствии
с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Окончательное решение о сохранении муниципального нежилого помещения в реконструированном состояниипринимается по результатам осмотра данного помещения представителями департамента муниципального имущества, департамента градостроительства (в случае если изменяется архитектурный облик фасада), проектной организации, подрядной организации и пользователя на предмет соответствия выполненных работ представленному проекту и действующим градостроительным и строительным нормам
и правилам. Осмотр муниципального нежилого помещения и подписание акта осуществляются в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня поступления в департамент муниципального имущества технического плана
муниципального нежилого помещения.

В случае несоответствия результатов выполненных работ по реконструкции муниципального нежилого помещения согласованному проекту реконструкции департамент муниципального имущества принимает решение об отказе в подписании акта приемки муниципального нежилого помещения, и в адрес пользователя направляется требование в соответствии с подпунктом 13.2 пункта 13 настоящего Порядка.

21. В случае принятия Пользователем решения о приведениимуниципального нежилого помещения в первоначальное состояние за свой счет в добровольном порядке Пользователь направляет в департамент муниципального имущества соответствующее заявление в произвольной форме одним из следующих способов:

по почте;

при личном обращении;

на платформу обратной связи Единого портала государственных
и муниципальных услуг, по ссылке: https://arhcity.gosuslugi.ru/obratnava-svyaz/.

Департамент муниципального имущества определяет срок
для приведения муниципального нежилого помещения в первоначальное состояние путем направления требования в адрес Пользователя. Срок определяется с учетом нарушений, указанных в Акте о самовольной реконструкции муниципального нежилого помещения.

В случае если Пользователь не приведет в установленный срок муниципальное нежилое помещение в первоначальное состояние
в добровольном порядке, Администрация городского округа "Город Архангельск" направляет иск в суд для решения вопроса в судебном порядке.

По окончании работ по приведению помещения в первоначальное состояние в добровольном порядке или по решению суда лицо, допустившее самовольную реконструкцию муниципального нежилого помещения, направляет соответствующее письменное уведомление в департамент муниципального имущества.

Департамент муниципального имущества в течение 30 дней после получения уведомления об окончании работ проводит осмотр нежилого помещения с участием департамента градостроительства (в случае, если изменяется архитектурный облик фасада).

По результатам осмотра муниципального нежилого помещения составляется акт о приведении помещения в первоначальное состояние согласно приложению № 5 к настоящему Порядку. С даты оформления акта требование считается исполненным.

22. При решении вопроса о сохранении самовольно выполненной реконструкции муниципального нежилого помещения в судебном порядке лицо, допустившее самовольную реконструкцию помещения, представляет
в департамент муниципального имущества копию судебного решения
с отметкой о вступлении в законную силу. Требование по подпункту 13.2 пункта 3 настоящего Порядка считается исполненным с момента вступления
в законную силу судебного решения, если иное не предусмотрено судебным актом.

23. Проведение самовольной реконструкции муниципального нежилого помещения является основанием для расторжения договора аренды
или договора безвозмездного пользования нежилого помещения,
за исключением случаев: согласования департаментом муниципального имущества сохранения муниципального нежилого помещения
в реконструированном виде, приведения помещения в первоначальное состояние, сохранения муниципального нежилого помещения
в реконструированном состоянии по решению суда.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**