

## КАК РЕКОНСТРУИРОВАТЬ ЖИЛОЙ ДОМ ПО ПРАВИЛАМ

Если Вы решили надстроить этаж или же соорудить пристройку к жилому дому, то все это будет считаться реконструкцией, влекущей за собой изменение основных характеристик объекта недвижимости. Как ее осуществить законным способом, рассказывает Управление Росреестра по Рязанской области.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, любое изменение параметров объекта капитального строительства или его частей - высоты, количества этажей, площади, объема - считается реконструкцией. А для осуществления реконструкции жилого дома законом предусмотрен, так называемый, уведомительный порядок, который действует с 4 августа 2018 года.

Итак, во-первых, убедитесь, что реконструируемый Вами жилой дом находится на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Для этого закажите выписку из ЕГРН об объекте недвижимости. Если права на земельный участок не зарегистрированы в ЕГРН, то Вам придется приложить к уведомлению о планируемой реконструкции правоустанавливающий документ, но об этом чуть позже.

Теперь непосредственно об уведомительном порядке реконструкции жилого дома. Суть этого порядка заключается в том, что перед началом работ по реконструкции Вы обязаны уведомить о своих намерениях муниципальную администрацию, а та, в свою очередь, должна признать заявленные Вами параметры реконструкции соответствующими или несоответствующими установленным требованиям.

Необходимо заполнить бланк уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (его форма утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19 сентября 2018 № 591/пр).

Кроме сведений о заявителе (застройщике) и о земельном участке, в уведомлении нужно указать сведения о планируемых параметрах объекта ИЖС, в целях реконструкции которого подано уведомление, в том числе об отступах от границ земельного участка. В обязательном порядке в уведомление включается информация о том, что объект ИЖС не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, а также о последующем способе связи муниципалитета с заявителем. Данное уведомление подается лично, по почте, через МФЦ или через представителя.

К уведомлению о планируемой реконструкции в зависимости от ситуации прилагаются дополнительные документы. Помимо этого могут потребоваться нотариальная доверенность для представителя, в случае, если уведомление подается через представителя; описание внешнего облика объекта ИЖС в случае, если реконструкция планируется в границах

территории исторического поселения федерального или регионального значения (описание внешнего облика включает в себя текстовую и графическую части) и др.

В течение 7 рабочих дней муниципальная администрация проверит указанные в Вашем уведомлении параметры реконструкции ИЖС на соответствие установленным нормам и направит в ответ выбранным Вами способом либо уведомление об их соответствии, либо об их несоответствии и (или) недопустимости размещения такого объекта на земельном участке.

Обратите внимание, приступить к реконструкции жилого дома можно только после получения от администрации уведомления о соответствии. Если в установленные сроки не получен от муниципальной администрации уведомление о несоответствии, то это считается согласованием реконструкции и также дает Вам право осуществлять работы в соответствии с указанными параметрами в течение 10 лет.

После окончания работ необходимо пригласить кадастрового инженера для подготовки технического плана реконструированного дома. Этот документ следует приложить к уведомлению об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, которое необходимо подать в муниципальную администрацию. Форма этого уведомления утверждена тем же приказом Минстроя. Особенность уведомления об окончании строительства в том, что кроме сведений о параметрах реконструированного объекта ИЖС, в нем необходимо указать сведения об оплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав (в случае строительства нового жилого дома).

Муниципальная администрация в течение 7 рабочих дней со дня поступления уведомления проведет проверку соответствия указанных в нем параметров нормам и требованиям. После проверки она направит уведомление о соответствии либо о несоответствии реконструированного Вами объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Если получен ответ от муниципальной администрации о соответствии, необходимо обратиться в любое подразделение МФЦ для подачи заявления о государственном кадастровом учете изменений сведений о реконструированном жилом доме с приложением вышеуказанного уведомления и технического плана.