****

**Как правильно реконструировать свой жилой дом?**

Лето – традиционная пора не только отпусков, но и массового оформления земельных участков и строений на них. Кому-то удаётся быстро и без особых хлопот зарегистрировать свою недвижимость, а для кого-то процесс оформления становится настоящим «хождением по мукам». Среди последнихчасто оказываются владельцы домов, которые в попытках улучшить своё жильё пристроили к нему веранду или мансарду. Как правило, от официальных лиц эти горе-владельцы слышат, что они нарушили уведомительный порядок при реконструкции, поэтому оформление такой постройки возможно только через суд.

Как не оказаться в подобной ситуации, рассказывают специалисты Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Саратовской области.

Для начала проясним, что в соответствии с Градостроительным кодексом РФ,любое изменение параметровобъекта капитального строительстваили 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. Таким образом, 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. Какеё осуществить законным способом, рассказывают эксперты Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Саратовской области.

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 реконструкцииправоустанавливающий документ, но об этом чуть позже.

Теперь непосредственнооб уведомительном порядке реконструкции жилого дома. Суть этого порядка заключается в том, чтоперед 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.

Расскажем, как это выглядит на практике.

Для начала в сети Интернет необходимо найти, скачать и заполнить бланк уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (его [ф](http://ivo.garant.ru/#/document/72063774/entry/1000)орма утверждена [приказ](http://ivo.garant.ru/#/document/72063774/entry/0)ом 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.Проправоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в ЕГРН, мы уже упоминали. Помимо этого могут потребоваться нотариальная доверенность для представителя, в случае, если уведомление подаётся черезпредставителя; 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, приступать к реконструкции жилого дома можно только после получения от администрации уведомления о соответствии.Если в установленные сроки Вы не получили 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 пригласите 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 податьв муниципальную администрацию. Форма этого уведомления утверждена тем же приказом Минстроя и её легко найти в интернете. Теми же будут и способы подачи данного уведомления. На его подачу законом отводится срок в один месяц (со дня окончания работ). Особенность уведомления об окончании строительства в том, что кроме сведений о параметрах реконструированного объекта ИЖС, в нём 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 Вашего уведомления проведет проверку соответствия указанных в нём параметров нормам и требованиям. После проверки она со своей стороны направит Вам уведомление о соответствии либо о несоответствии реконструированного Вами объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Если Вы получили от муниципальной администрации уведомление о соответствии, это значит, что Вам осталось только 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.

Если после прочтения данного материала, у Вас остались вопросы относительно оформления реконструкции частного дома, обратитесь за помощью к специалистамКонтакт-центра при Управлении Росреестра и Кадастровой палаты по Саратовской области по телефонам: (8452) 372860 и (8452) 748777.