

*Дата размещения 29.12.2023 г.
(указывается при размещении на
официальном сайте Департамента)*

О порядке проведения реконструкции индивидуального жилого дома

Для проведения реконструкции индивидуального жилого дома необходимо соблюсти **ряд административных процедур**.

По общему правилу собственник жилого дома должен направить в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (например, отдел по градостроительству и архитектуре местной администрации), уведомление о планируемой реконструкции с приложением необходимых документов (ч. 1 - 1.2, 3 ст. 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации; ч. 5 ст. 16 Закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ).

Получение уведомления о соответствии планируемой реконструкции установленным параметрам либо ненаправление уполномоченным органом в установленный законом срок (по общему правилу - семь рабочих дней) уведомления о таком несоответствии считается согласованием реконструкции и дает право на проведение необходимых работ (ч. 7, 13 ст. 51.1 ГрК РФ).

Уведомление об окончании реконструкции в случае ее соответствия требованиям законодательства о градостроительной деятельности, а также технический план жилого дома будут являться основаниями для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, прилагаемыми к соответствующему заявлению.

До 01.03.2031 допускается государственный кадастровый учет и регистрация прав на жилые дома, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (или с приравненными к ним видами разрешенного использования), для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности без вышеуказанных уведомлений, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок.

При этом орган регистрации прав проверяет соблюдение при реконструкции жилого дома ограничений, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий (при наличии), а также соответствие жилого дома параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, установленным законодательством и правилами землепользования и застройки (в частности, виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан, градостроительному регламенту и др.), за исключением соответствия необходимым минимальным отступам от границ земельного участка. Право выбора порядка оформления такого объекта недвижимости принадлежит его правообладателю.

Также не требуется направлять уведомление в отношении жилого дома, созданного на садовом земельном участке либо земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, кадастровый учет которого осуществлен до 04.08.2018.

Реконструкция жилого дома, произведенная без осуществления всех необходимых процедур по ее согласованию с уполномоченным органом, а также реконструкция жилого дома, находящегося в долевой собственности, произведенная в отсутствие согласия других участников долевой собственности, считается **самовольной** (п. 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44).

По общему правилу изменение характеристик жилого дома не влечет образование нового объекта недвижимости. Но если в результате самовольной реконструкции жилого

дома возведена постройка, которая привела к изменению параметров жилого дома или его частей (высота, количество этажей, площадь, объем), то она может быть признана самовольной постройкой.

Такая постройка, в свою очередь, подлежит сносу или приведению (путем реконструкции) в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (абз. 3 ст. 12, п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, ч. 10 ст. 55.32 ГрК РФ).

При наличии технической возможности указанная постройка может быть приведена в соответствие с установленными требованиями путем демонтажа только той части объекта, которая была создана в результате реконструкции (например, самовольно возведенной пристройки) (п. 5 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 44).

Таким образом, лицо, которое осуществило самовольно реконструкцию жилого дома, вправе привести дом в состояние, соответствующее действующим нормативным требованиям, или в предыдущее состояние (до реконструкции) в случае, если это не противоречит действующим нормативам.

Решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении жилого дома принимается судом.