

**31.03.2023**

**Необходимо ли разрешение на строительство для реконструкции дома и построек на садовом участке**

Разрешение на строительство жилого или садового дома получать не требуется, но требуется подача уведомления.

Перед началом строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома застройщик (правообладатель земельного участка) должен предоставить в уполномоченный орган местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома. Сделать это можно несколькими способами: заказным письмом с уведомлением по почте, через портал государственных услуг, через МФЦ.

В уведомлении должны быть указаны ФИО и адрес застройщика, его паспортные и контактные данные, кадастровый номер участка, сведения о правах на землю и видах ее разрешенного использования, а также сведения о планируемых параметрах будущего дома.

С уведомлением о планируемом строительстве следует направить правоустанавливающие документы на земельный участок (если права на него не зарегистрированы в ЕГРН). При этом установлено, что правоустанавливающие документы на земельный участок могут быть запрошены органом местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия.

После подачи уведомления о планируемом строительстве, или реконструкции жилого дома, садового дома не стоит сразу начинать строительство, нужно дождаться уведомления от уполномоченного органа местной администрации о соответствии либо несоответствии объекта ИЖС, садового дома установленным параметрам и допустимости (недопустимости) его размещения на земельном участке, виду разрешенного использования земельного участка.

Технический план на жилой дом должен быть подготовлен на основании: декларации, уведомления о планируемом строительстве или реконструкции жилого дома, уведомления о соответствии жилого дома установленным требованиям (при наличии такого уведомления). Декларация и уведомления в обязательном порядке прилагаются к техническому плану и являются его неотъемлемой частью.

Необходимо отметить, что вышеизложенный уведомительный порядок является обязательным. Если уведомление об окончании строительства не было подано, регистрирующий орган вправе приостановить государственную регистрацию права на этот объект недвижимости. В свою очередь, неустранение причины, препятствующей осуществлению государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав, повлечет за собой отказ в предоставлении заявленной государственной услуги в соответствии со статьей 27 Федерального Закона «О государственной регистрации недвижимости».

*«Собственник, построивший на своем участке жилой или садовый дом, не сможет зарегистрировать на него право собственности, данный объект недвижимости будет отсутствовать в сведениях ЕГРН, что означает невозможность распоряжаться им и совершать с ним какие-либо сделки в дальнейшем,* - отметила И.В. Гладких, начальник Колпашевского межуниципального отдела Росреестра по Томской области

Что касается реконструкции домов в садовых некоммерческих товариществах (СНТ), то благодаря принятому ФЗ № 93 от 30.06.2006 «О дачной амнистии», разрешение не требуется. А для регистрации права собственности применяется упрощенный порядок. При этом земельный участок в СНТ должен находиться в собственности.

Начальник Колпашевского

межмуниципального отела Управления

Росреестра по Томской области

Ирина Гладких