Как пристроить гараж, летнюю кухню, террасу законно.

Сотрудники Роскадастра рассказали, о том, как законно и по правилам провести реконструкцию и нужно ли уведомлять об этом власти.

Дополнительное помещение или пристройка возводится рядом с основным зданием и конструктивно с ним связано. Она может быть жилой и нежилой.

Какие пристройки бывают:

- жилые комнаты — спальня, кухня, гостевая комната;

- хозяйственные помещения — гараж, кладовка, мастерская;

- летние зоны — веранда, терраса, крыльцо.

«Понятия «пристройка» в российском законодательстве нет. В Градостроительном кодексе работы по возведению дополнительных помещений относятся к реконструкции. Имеется ввиду изменение параметров дома, например, площади, этажности»,- поясняет заместитель директора Роскадастра по Орловской области Вячеслав Бувин.

К реконструкции относят:

- надстройку и перестройку;

- расширение здания;

- замена, восстановление несущих строительных конструкций дома (не касается отдельных элементов таких конструкций при условии, что они не хуже по качеству).

«Не все пристройки требуют согласования. Местную администрацию нужно уведомлять в зависимости от того, какие изменения запланированы. Все зависит от вида строения и зоны, в которой расположен земельный участок»,- говорит Бувин.

Виды пристроек:

1. Капитальные. Это помещения, прочно связанные с землей и основным зданием: у них есть полноценный фундамент, стены и крыша. Такие конструкции нельзя демонтировать и перенести на другой участок, не нарушив их характеристики. Соответственно, капитальные пристройки нужно согласовывать, а по завершении работ по реконструкции — регистрировать.

Они пристраиваются к дому с одной или нескольких сторон и имеют с ним смежные стены. Отличительной особенностью капитальных пристроек является оснащение коммуникациями, а именно электричеством, отоплением. Кроме этого, внутри этих помещений могут быть водоснабжение и канализация. Подобные пристройки возводят, чтобы увеличить какую-либо комнату в доме или создать новое помещение.

2. Некапитальные. У таких конструкций более легкий фундамент или его и вовсе нет. Эти постройки можно разбирать, переносить без повреждений и изменения параметров. К ним относятся, например, крыльцо, навес, небольшая терраса.

Подавать уведомление о возведении некапитальных пристроек, по общему правилу, не нужно. Исключение — если участок расположен в историческом поселении, охранной зоне, санитарно-защитной зоне или иной территории с особыми условиями использования.

Но узаконить их требуется вне зависимости от необходимости уведомления администрации — для этого достаточно заказать новый технический план с внесенными изменениями. Для создания тех плана нужно обратиться к специалистам в Роскадастр. Кадастровый инженер ведомства после создания тех.плана сам подаст документы в Росреестр.

С 2018 года процедура согласования стала проще и носит уведомительный характер.  Для этого нужно подать уведомление о планируемой реконструкции, например, через портал госуслуг или лично в МФЦ.

В уведомлении должны быть указаны:

- ФИО, адрес и реквизиты паспорта заявителя (того, кто собирается делать реконструкцию);

- кадастровый номер земельного участка (если есть), его адрес;

- сведения о праве на участок;

- данные о виде разрешенного использования земельного участка и дома;

- информация о том, как изменится объект после реконструкции (в том числе об отступах от границ земельного участка);

- сведения о том, что дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

почтовый адрес или  другой способ связи.

К уведомлению необходимо приложить:

1. Правоустанавливающие документы на землю, если права на нее не зарегистрированы в ЕГРН. Это может быть договор купли-продажи, дарения, мены и тд.

2. Проект реконструкции. Его можно оформить в частной проектной организации или обратиться в местную администрацию — если там есть отдел, предоставляющий подобные услуги.

3. Технический план дома. Его сделает кадастровый инженер из Роскадастра.

4. Согласие долевых собственников (если есть) на реконструкцию дома.

Важно: пристройка должна соответствовать градостроительным нормам и правилам (включая, например, соблюдение расстояний от границ участка, соседних домов, зеленых насаждений и коммуникаций).

С момента поступления уведомления власти должны проверить параметры пристройки на соответствие градостроительным нормам и направить ответное уведомление (о соответствии или несоответствии).

После положительного решения можно приступать к строительству. Возводить постройку следует строго по разработанному проекту.

Далее нужно оповестить администрацию об окончании строительства в течение месяца. К уведомлению о завершении реконструкции необходимо приложить новый технический план дома, который должен подготовить кадастровый инженер.

Также могут потребоваться другие документы: о соответствии работ строительным нормам и правилам (например, акт приемки от сертифицированного подрядчика) и разрешение на реконструкцию.

После проверки документов и осмотра объекта администрация направит ответ — о том, что реконструкция проведена в соответствии с проектом. Одновременно с этим муниципалитет передаст все необходимые документы для постановки обновленного дома на кадастровый учет и регистрацию.

Как узаконить уже возведенную пристройку.

Если пристройка возведена без уведомления или с уведомлением, но без оповещения об окончании работ, она будет считаться самовольной. Ее могут обязать снести или привести в соответствие с градостроительными нормами. Также за реконструкцию без уведомления гражданам грозит штраф.

Чтобы избежать проблем с законом, оптимальным решением будет начинать соответствующие работы только после оповещения муниципалитета. Если пристройка уже возведена, то лучше как можно быстрее ее узаконить. В Роскадастре предлагают это сделать при помощи дачной амнистии. Это самый простой способ узаконить возведенную пристройку.

Для этого объект реконструкции должен соответствовать ряду общих критериев:

- дом должен быть построен на участке под садоводство, ИЖС или ведение личного подсобного хозяйства, а также поставлен на кадастровый учет;

- быть не выше 20 метров, иметь не более трех надземных этажей, не состоять из квартир или блок-секций;

- земля находиться в собственности или в долгосрочной аренде;

- пристройка соответствовать назначению земли;

- работы быть выполнены в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

Для оформления реконструкции по дачной амнистии понадобятся правоустанавливающие документы на землю и технический план дома.