

Как зарегистрировать пристройку к коттеджу?

С точки зрения градостроительства возведение пристройки к коттеджу является его реконструкцией, поскольку при этом меняется площадь коттеджа и может измениться его этажность ([п. 14 ст. 1](#) ГрК РФ).

По общему правилу для возведения пристройки к коттеджу (объекту ИЖС, расположенному на земельном участке для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства) необходимо уведомить орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, направив уведомление о начале и об окончании реконструкции ([ч. 1, 1.1 ст. 51.1, ч. 16, 16.1 ст. 55](#) ГрК РФ; [Письмо](#) Росреестра от 19.01.2021 N 13-00021/21).

При этом до 01.03.2026 допускается государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на реконструированный коттедж, созданный на земельном участке, предназначенном, в частности, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующий установленным параметрам объекта ИЖС, без указанных уведомлений. Право выбора порядка оформления такого объекта недвижимости принадлежит его правообладателю ([ч. 12 ст. 70](#) Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; [Письмо](#) Росреестра от 08.02.2021 N 13-0775-АБ/21).

Кроме того, не требуется направлять уведомление в отношении реконструированного коттеджа, расположенного на земельном участке, предназначенном для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, если его кадастровый учет (в реконструированном виде) осуществлен до 04.08.2018 ([ч. 22 ст. 70](#) Закона N 218-ФЗ; [ч. 6.1 ст. 16, ст. 17](#) Закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ).

Возведение пристройки к коттеджу с соблюдением уведомительного порядка

Для этого рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Подготовьте проект будущей пристройки

Обратитесь к архитектору или в архитектурное бюро, которые разработают для вас проект пристройки с учетом особенностей и ограничений вашего земельного участка и коттеджа.

При строительстве или реконструкции отдельно стоящего не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости жилого дома с количеством надземных этажей не более чем три и высотой не более 20 метров, предназначенного для проживания граждан (далее - объект ИЖС), проектную документацию подготавливать не обязательно. Исключение составляют случаи, когда сметная стоимость строительства подлежит проверке на предмет достоверности ее определения. Однако вы вправе подготовить проектную документацию по собственной инициативе ([п. 39 ст. 1, ч. 2 ст. 8.3, ч. 3, 3.1 ст. 48](#) ГрК РФ).

Шаг 2. Уведомьте уполномоченный орган о планируемой реконструкции коттеджа

В настоящее время для строительства и реконструкции объектов ИЖС получение разрешения на

строительство не требуется (п. 1.1 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ; ч. 5 ст. 16 Закона N 340-ФЗ).

Для реконструкции коттеджа вы должны направить в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, например в отдел по градостроительству и архитектуре местной администрации (далее - уполномоченный орган), **уведомление** о планируемой реконструкции, содержащее следующие сведения (ч. 1 ст. 51.1 ГрК РФ):

- 1) ваши Ф.И.О., место жительства, реквизиты документа, удостоверяющего личность;
- 2) кадастровый номер (при наличии), адрес или описание местоположения земельного участка, на котором расположен коттедж;
- 3) сведения о ваших правах на земельный участок, а также о наличии права на него иных лиц;
- 4) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и коттеджа;
- 5) сведения о планируемых параметрах коттеджа, в том числе об отступах от границ земельного участка;
- 6) сведения о том, что коттедж не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;
- 7) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи;
- 8) способ направления вам необходимых уведомлений.

К уведомлению необходимо приложить следующие документы (ч. 3, 5 ст. 51.1 ГрК РФ; п. 12 ст. 60 Закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ):

- правоустанавливающие документы на земельный участок (если права на него не зарегистрированы в ЕГРН);
- документ, подтверждающий полномочия представителя (если уведомление направляется представителем);
- описание (в текстовой форме и графическое) внешнего облика коттеджа в случае, если он расположен в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случая использования типового архитектурного решения (об использовании типового решения должно быть указано в уведомлении).

Уполномоченный орган самостоятельно запрашивает правоустанавливающие документы на земельный участок, если вы не представили указанные документы самостоятельно (ч. 4 ст. 51.1 ГрК РФ).

Уведомление и документы можно подать в уполномоченный орган лично, в том числе через МФЦ, либо направить посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или через Единый портал госуслуг, региональные порталы госуслуг или с использованием государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ч. 1, 1.1 ст. 51.1 ГрК РФ).

В течение семи рабочих дней (за исключением случая реконструкции коттеджа в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения) уполномоченный орган проверит указанные в уведомлении о планируемой реконструкции параметры коттеджа на соответствие установленным параметрам и направит вам соответствующее уведомление (далее - уведомление о соответствии или уведомление о несоответствии) (ч. 7 ст. 51.1 ГрК РФ).

Полученное вами уведомление о соответствии либо ненаправление вам уполномоченным органом

в предусмотренные сроки уведомления о несоответствии считается согласованием реконструкции коттеджа и дает вам право осуществлять реконструкцию в соответствии с указанными параметрами в течение десяти лет. Указанное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и коттедж (ч. 13 ст. 51.1 ГрК РФ).

Шаг 3. Обратитесь к кадастровому инженеру для подготовки [технического плана на реконструированный коттедж](#)

Для последующего государственного кадастрового учета изменений необходимо заключить с кадастровым инженером договор на проведение кадастровых работ, в результате которых кадастровый инженер подготовит технический план (ст. 24 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; ст. 29, ч. 10 ст. 36 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ).

Технический план готовится в том числе в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера (ч. 12 ст. 24 Закона N 218-ФЗ).

Технический план может быть помещен на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав.

В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера по помещению в электронное хранилище подготовленного им технического плана (ч. 3, 5 ст. 20 Закона N 218-ФЗ; ч. 8 ст. 36 Закона N 221-ФЗ).

Шаг 4. Подготовьте необходимые документы

Для государственного кадастрового учета изменений сведений о реконструированном коттедже вам потребуются, в частности (ч. 1, 2 ст. 14, ч. 1.2 ст. 19, ч. 10 ст. 40 Закона N 218-ФЗ; ч. 16 ст. 55 ГрК РФ; [Письмо](#) Минэкономразвития России от 21.05.2019 N ОГ-Д23-4681):

- [уведомление](#) об окончании реконструкции объекта ИЖС;
- технический план реконструированного коттеджа;
- документ, подтверждающий полномочия представителя (если уведомление направляется представителем);
- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен коттедж (не требуется, если право на земельный участок ранее было зарегистрировано в ЕГРН).

В случае помещения технического плана в электронное хранилище в заявлении можно указать идентифицирующий номер технического плана. В таком случае его представление не потребуется (ч. 4 ст. 20 Закона N 218-ФЗ).

Шаг 5. Представьте документы в уполномоченный орган

Кадастровый учет изменений сведений о реконструированном коттедже осуществляется по заявлению уполномоченного органа.

Для этого не позднее месяца со дня окончания реконструкции коттеджа вы должны направить в указанный орган уведомление об окончании реконструкции и иные необходимые документы (ч. 1.2 ст. 19 Закона N 218-ФЗ; ч. 16 ст. 55 ГрК РФ).

Это можно сделать одним из следующих способов ([ч. 16, 16.1 ст. 55](#) ГрК РФ):

- посредством личного обращения в уполномоченный орган, в том числе через МФЦ;
- почтовым отправлением уведомлением о вручении;
- через Единый портал госуслуг, региональные порталы госуслуг или с использованием государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности.

В течение семи рабочих дней со дня поступления от вас уведомления и необходимых документов уполномоченный орган проведет проверку реконструированного коттеджа на соответствие требованиям законодательства и направит в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете, о чем вам будут направлены соответствующие [уведомления](#) ([ч. 1.2 ст. 19](#) Закона N 218-ФЗ; [ч. 19 ст. 55](#) ГрК РФ).

Если уполномоченный орган в установленный срок не направит заявление и документы в орган регистрации прав, вы можете направить указанное [заявление](#) самостоятельно. При этом необходимые документы будут запрошены органом регистрации прав у уполномоченного органа в течение трех дней со дня получения вашего заявления ([ч. 1.2 ст. 19, ч. 2 ст. 33](#) Закона N 218-ФЗ).

Проведенный кадастровый учет удостоверяется выпиской из ЕГРН ([ч. 1 ст. 28](#) Закона N 218-ФЗ).

Регистрация прав на реконструированный коттедж без соблюдения уведомительного порядка

До 01.03.2026 кадастровый учет и регистрация прав на жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном, в частности, для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, допускаются на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок. Документ на земельный участок не представляется, если в ЕГРН зарегистрировано право заявителя на него. Наличие уведомлений о планируемом строительстве и об окончании строительства такого объекта недвижимости не требуется ([ч. 12 ст. 70](#) Закона N 218-ФЗ; [Письмо](#) Минэкономразвития России от 13.08.2019 N 26559-ВА/Д23и; [Письмо](#) Минэкономразвития России от 24.12.2019 N ОГ-Д23-11504).

При этом реконструированный коттедж должен соответствовать установленным параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан, градостроительному регламенту и др. ([ч. 12, 13 ст. 70](#) Закона N 218-ФЗ; [п. п. 3, 3.1](#) Письма Росреестра от 05.03.2021 N 14-1578-ГЕ/21; [Письмо](#) Минстроя России от 05.03.2021 N 5336-ОГ/08).

Регистрация прав на реконструированный коттедж, созданный на земельном участке, предназначенном для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, кадастровый учет которого осуществлен до 04.08.2018, производится на основании правоустанавливающего документа на соответствующий земельный участок. Если право на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН, указанный документ представлять не требуется ([ч. 22 ст. 70](#) Закона N 218-ФЗ; [ч. 6.1 ст. 16, ст. 17](#) Закона N 340-ФЗ).

Изменение кадастровой стоимости коттеджа в результате реконструкции

Следует иметь в виду, что налог на имущество физических лиц исчисляется исходя из кадастровой

стоимости объекта недвижимости ([п. 1 ст. 402](#), [п. 1 ст. 403](#) НК РФ).

Если вы считаете, что в результате регистрации пристройки кадастровая стоимость коттеджа оказалась завышенной, вы можете обжаловать результаты кадастровой оценки в Росреестре или в суде ([ч. 1 ст. 22](#) Закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ; [п. 5.1.27](#) Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457).

Обратите внимание! До 01.01.2023 органом власти субъекта РФ может быть принято [решение](#) об установлении по [заявлению](#) заинтересованных лиц кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости соответствующим бюджетным учреждением. Нормы закона об оспаривании кадастровой стоимости в этом случае не применяются ([ст. 22.1](#) Закона N 237-ФЗ; [ч. 2 ст. 6](#) Закона от 31.07.2020 N 269-ФЗ).

Подготовлено на основе материала
адвоката Богаткова С.А.
