Как признать садовый дом жилым?

Управление Росреестра и Кадастровая палата по Саратовской области напоминают, о том, что с 1 января 2019 года у садоводов появилась возможность самим определять вид объекта недвижимости, построенного на садовом (дачном) земельном участке.

Федеральный закон от 29 июля 2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Закон № 217-ФЗ), предусмотрел возможность признания построенного садового домика жилым. И наоборот - при желании, существующий на садовом участке жилой дом можно официально признать нежилым садовым домом.

Но сначала давайте разберемся, чем же отличаются жилые дома от садовых?

Жилищный кодекс РФ признает жилым домом индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Определение садового дома дано в Законе № 217-ФЗ: «Здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании».

Исходя из приведенных определений, ключевое отличие жилого дома заключается в том, что он может являться постоянным местом жительства, по которому возможна регистрация. Садовый же дом предназначен для временного пребывания, поэтому регистрация в нём по месту жительства невозможна.

Если ранее, до 1 января 2019, Вы зарегистрировали свои права на постройку на садовом участке с назначением "жилое" или "жилое строение", то по новому закону она автоматически признается жилым домом и, значит, там Вы можете прописываться. Если же Ваше право на строение на садовом участке зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) с назначением "нежилое" (кроме хозяйственных построек и гаражей), то такое строение считается садовым домом, то есть зарегистрироваться в нём по месту жительства невозможно.

А что же делать, если в ЕГРН Ваша постройка значится как садовый дом, а Вам необходимо там прописаться? Ответ есть – нужно осуществить перевод садового дома в жилой.

Как это сделать, рассказывает заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости по г. Саратову № 2 Управления Елена Коваленко.

Садовый дом может быть признан жилым и наоборот на основании решения муниципальной администрации. Для этого собственник садового или жилого дома должен подать соответствующее заявление либо непосредственно в администрацию, либо через МФЦ.

В таком заявлении должны быть указаны кадастровые номера самого садового дома и земельного участка, на котором он расположен, а также контактные данные заявителя.

Но прежде, чем обратиться в администрацию с заявлением, Вам необходимо пригласить специалиста, который подготовит заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным [п. 2 ст. 5](consultantplus://offline/ref=E1A296588FED5AF669EF87A76E44B254CB3994841AA184D0480AE6D1881FB00F0AE926873E7C2A414FA1A70A8CAF1834A3787B47D6DDB50CDE61J), [ст. 7](consultantplus://offline/ref=E1A296588FED5AF669EF87A76E44B254CB3994841AA184D0480AE6D1881FB00F0AE926873E7C2A4041A1A70A8CAF1834A3787B47D6DDB50CDE61J), [8](consultantplus://offline/ref=E1A296588FED5AF669EF87A76E44B254CB3994841AA184D0480AE6D1881FB00F0AE926873E7C2B494DA1A70A8CAF1834A3787B47D6DDB50CDE61J) и [10](consultantplus://offline/ref=E1A296588FED5AF669EF87A76E44B254CB3994841AA184D0480AE6D1881FB00F0AE926873E7C2B484EA1A70A8CAF1834A3787B47D6DDB50CDE61J) Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Обратите внимание, специалист в обязательном порядке должен быть либо индивидуальным предпринимателем либо представителем фирмы, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий!

Подготовленное заключение следует приложить к заявлению. Кроме того, к заявлению прикладывается нотариально удостоверенное согласие третьих лиц на признание садового дома жилым в случае, если объект обременен правами третьих лиц, а также, по желанию, выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

При соблюдении Вами всех перечисленных требований администрация в течение 45 календарных дней принимает решение о признании садового дома жилым домом и направляет его Вам указанным в заявлении способом, а также в порядке межведомственного взаимодействия в Росреестр для внесения соответствующих сведений в ЕГРН. Вы, со своей стороны, также вправе самостоятельно обратиться в Росреестр с заявлением.