Как перевести садовый дом в жилой?

У собственников дачных домов порой возникают вопросы о том, как как перевести его в жилой дом. На сегодняшний день это актуально прежде всего чтобы получить возможность принять участие в программе газификации СНТ, а также чтобы прописаться на даче.

Возникает вопрос, как это сделать и куда идти?

Для начала необходимо обратиться в специализированную организацию в области инженерных изысканий для получения заключения по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности.

И уже с этим заключением, а также с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости на этот садовый дом обратиться в орган местного самоуправления, т.е. в местную администрацию за Решением о признании садового дома жилым домом. Такое Решение принимается не позднее чем через 45 календарных дней со дня подачи заявления и направляется не позднее чем через 3 рабочих дня со дня его принятия заявителю и в Росреестр для внесения соответствующих изменений в сведения о садовом доме.

*«Разумеется, что перевод садового дома в жилой даст его владельцу ряд преимуществ, учитывая возрастающий интерес к загородный недвижимости. Кроме того, в жилом доме можно оформить прописку.  Но процедура перевода садового дома в жилой возможна лишь при соответствии объекта ряду требований. Подготовку технического заключения следует доверить только действительно компетентному специалисту. От того, насколько качественно будет проведена работа, зависит дальнейшее решение администрации муниципалитета о переводе или об отказе в переводе недвижимости», – сообщила* Наталья Жилова, председатель комитета по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Фурмановского муниципального района.

С учетом действующего законодательства изменение назначения здания с «садовый дом» на «жилой дом» и наоборот, возможно путем:

1. признания садового дома жилым домом в соответствии с Порядком признания садового дома жилым домом, утвержденным п[остановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/) (далее – Постановление № 47);
2. проведения реконструкции в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

**1.** По желанию собственника садового или жилого дома возможно признание садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в порядке, установленным Постановлением № 47.

Садовый дом признается жилым домом или жилой дом садовым домом на основании решения уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом.

Перечень документов, необходимых для предоставления в уполномоченный орган, установлен пунктом 56 Постановления №47. Это:

- заявление о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом (далее - заявление);

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) на объект недвижимости;

- заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статьями 7, 8 и 10 Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий (в случае признания садового дома жилым домом);

- в случае, если садовый дом или жилой дом обременен правами третьих лиц, - нотариально удостоверенное согласие указанных лиц на признание садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом.

Решение о признании садового дома жилым домом или наоборот либо об отказе в признании садового дома жилым домом должно быть принято уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления не позднее чем через 45 календарных дней со дня подачи заявления и направляется заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня его принятия способом, указанным в заявлении.

Если уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления принял решение о признании садового дома жилым или жилого дома садовым домом, то он направляет свое решение заявителю и в Росреестр для внесения соответствующих изменений в сведения о садовом доме.

*«Разумеется, что перевод садового дома в жилой даст его владельцу ряд преимуществ, учитывая возрастающий интерес к загородный недвижимости. Кроме того, в жилом доме можно оформить прописку.  Но процедура перевода садового дома в жилой возможна лишь при соответствии объекта ряду требований. Подготовку технического заключения следует доверить только действительно компетентному специалисту. От того, насколько качественно будет проведена работа, зависит дальнейшее решение администрации муниципалитета о переводе или об отказе в переводе недвижимости», – сообщила*

**2**. Характеристики садового, либо жилого дома, включая изменения назначения здания с «садовый дом» на «жилой дом» и наоборот, могут быть изменены в результате реконструкции соответствующего дома.

До 01.03.2031 г. допускается осуществление реконструкции садового либо жилого дома по желанию собственника такого объекта недвижимости, как в уведомительном порядке, согласно ст. 51.1, ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, так и в «упрощенном порядке», согласно ч.12,22 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Внесение изменений в сведения ЕГРН по результатам реконструкции осуществляется на основании технического плана, который должен содержать все необходимые сведения о характеристиках соответствующего объекта, измененных после реконструкции.

За государственным кадастровым учетом изменений сведений ЕГРН о садовом, либо жилом доме, в зависимости от того, в каком порядке была осуществлена реконструкция, обращается уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, выдавший уведомление об окончании строительства или реконструкции, либо собственник дома.

Таким образом, любой правообладатель вправе воспользоваться одним из способов по переводу своего садового дома в статус жилого дома или наоборот и пользоваться всеми преимуществами собственника жилого дома.