

Изменен порядок признания садового дома жилым, а жилого – садовым.

Законом о ведении гражданами садоводства предусмотрена возможность изменения статуса строений. В соответствии с ч. 3 ст. 23 этого Закона садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством РФ.

В 2019 году вступили в силу изменения, внесенные постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 №47, касающиеся порядка признания садового дома жилым домом, а жилого - садовым.

Определяющие признаки садового дома - сезонное использование и временное пребывание граждан.

Садовым дом признается жилым, а жилой дом - садовым на основании решения местных властей. Собственник может обратиться к властям как непосредственно, так и через МФЦ. К заявлению прилагаются:

- выписка из ЕГРН либо правоустанавливающий документ на дом;
- заключение по обследованию технического состояния объекта (если садовый дом признается жилым);
- если дом обременен правами третьих лиц, их нотариально удостоверенное согласие на признание.

Выписку из ЕГРН можно не предоставлять, тогда органы местного самоуправления обязаны запросить ее в рамках межведомственного взаимодействия. Решение принимается в течение 45 календарных дней со дня подачи заявления. 3 рабочих дня отведено, чтобы известить заявителя. В течение 15 дней с даты принятия положительного решения сведения вносятся в ЕГРН по межведомственному обмену.

Таким образом, предусмотрен упрощенный заявительный порядок признания садового дома жилым и наоборот.

В случае возведения на садовом участке капитальной постройки после 1 января 2019 г. владелец вправе самостоятельно определить статус и выбрать, как ее зарегистрировать: при соответствии всем параметрам жилого дома закон не запрещает оформить на такое строение технический паспорт как на садовый дом.

Основаниями для отказа в изменении статуса жилого или садового дома являются:

- размещение садового дома или жилого дома на земельном участке, виды разрешенного использования которого не предусматривают такого размещения;
- использование жилого дома заявителем или иным лицом в качестве места постоянного проживания (при рассмотрении заявления о признании жилого дома садовым домом).

Основанием для отказа в признании жилого помещения пригодным для проживания не может служить отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме