

Кадастровая палата информирует:

В чем разница между садовым домом и жилым домом?

Что такое жилой дом? Жилой дом – это объект индивидуального жилищного строительства, согласно ГрК РФ – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Садовый дом – здание сезонного использования с временным пребыванием в таком здании. Назначение такого дома – «нежилое».

Следует отметить, что расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до 01.01.2019 с назначением «жилое», «жилое строение» признаются жилыми домами, а расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости до 01.01.2019 с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателя.

Закон также четко ограничивает, какой именно жилой дом можно построить. Еще раз повторюсь: в нем должно быть не более трех надземных этажей, его высота не должна превышать 20 метров, и он не должен быть разделен на отдельные объекты недвижимости – квартиры.

Столь подробные критерии нужны были для того, чтобы исключить строительство многоквартирных домов и таунхаусов на садовых землях. Такие случаи очень часто встречались в последние годы во многих регионах.

Как перевести садовый дом в жилой дом? Установлен ли порядок перевода?

Основные положения нового закона предусматривают возможность признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом. Соответствующий порядок урегулирован постановлением Правительства РФ № 1653 от 24.12.2018.

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

Для признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом собственник данного объекта недвижимости предоставляет в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг определенный пакет документов, в котором обязательно должно содержаться заключение по обследованию технического состояния объекта. Данное заключение должно подтверждать 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).