Дачные дома: процедура изменения назначения нежилого строения на жилое и наоборот

1 января 2019 года вступил в силу новый закон о садоводах – Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ).

Этим законом вводится понятие садового дома.

**Садовый дом** – это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

У дачников, проживающих в садоводствах на постоянной основе, возникает потребность перевода садового дома в жилой дом.

Возникает вопрос, как это сделать и куда идти?

Порядок перевода садовых домов в жилые дома и наоборот утвержден Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

Вопросами перевода дачи в жилой дом занимается местная администрация – поселка или города. Чтобы узнать, администрация какого именно населенного пункта будет переводить садовый дом в жилой, нужно внимательно изучить адрес. В нем указано, к какому административному району территориально относится дачный дом. Если имеются сомнения о принадлежности, можно обратиться за консультацией к специалистам муниципалитета.

Признание садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом представляет собой простую процедуру, не требующую сложных и длительных согласований и оформления большого пакета документов.

Так, процедура признания жилого дома садовым домом фактически имеет декларативный характер, предусматривая ее осуществление на основании заявления собственника, документов, подтверждающих право собственности на объект недвижимости, и согласия третьих лиц в случае если объект недвижимости обременен их правами.

После принятия положительного решения органом местного самоуправления, правообладатель здания может обратиться в регистрирующий орган с заявлением на внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) с приложением вышеуказанного решения. Государственная пошлина не уплачивается.

А также, обращаем внимание, что в случаях, когда для осуществления учетных действий может быть представлен акт, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе и изменение назначения (без проведения работ по переустройству, перепланировке) представление технического плана нецелесообразно, основания для истребования технического плана отсутствуют и, при отсутствии иных препятствий, будет принято положительное решение.

Таким образом, когда заявителем представляется вышеуказанное решение в отношении садового, жилого дома, без проведения работ по переустройству, перепланировке его, то представление технического плана не требуется.

В связи с введением нового правового регулирования в сфере садоводства и огородничества Законом № 217-ФЗ установлены переходные положения, согласно которым такие виды разрешенного использования земельных участков, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства» содержащиеся в ЕГРН в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками (часть 7 статьи 54 Закона № 217-ФЗ).

В случае необходимости внесения соответствующих изменений в сведения ЕГРН о виде разрешенного использования земельного участка любое заинтересованное лицо вправе предоставить в регистрирующий орган заявление об учете изменений разрешенного использования земельного участка на «садовый земельный участок» без уплаты государственной пошлины и без истребования межевого плана.

Елена Туманова,

главный специалист-эксперт отдела регистрации недвижимости № 4

Управления Росреестра по Иркутской области