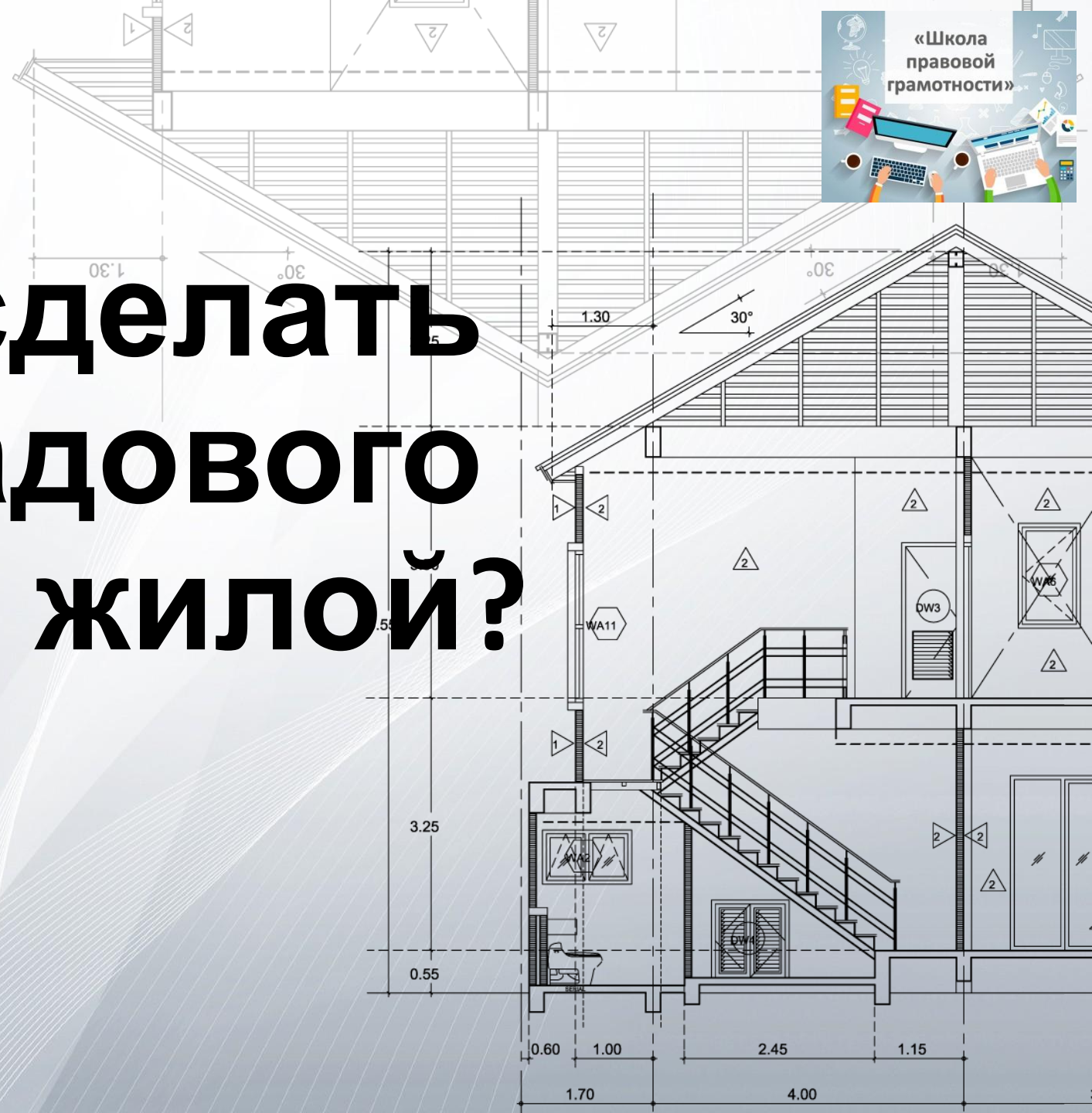
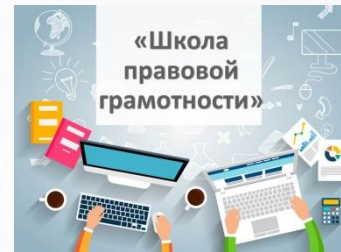


Как сделать из садового дома жилой?



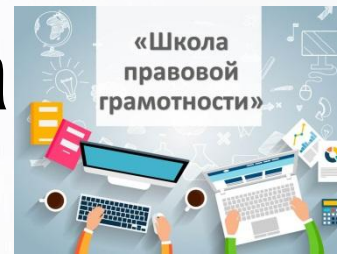


Дом на садовом участке можно признать жилым. Вопросами переоформления статуса занимаются органы местного самоуправления ([ст.23 ЖК РФ](#)).

Обращения в органы местного самоуправления осуществляются через МФЦ



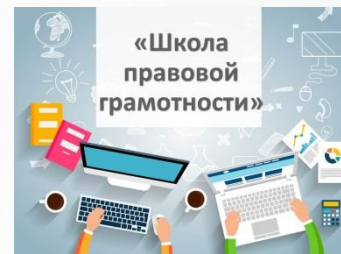
Требования к параметра недвижимости:



- 1. Она должна быть в вашей собственности:
- 2. **Не должна** находиться под арестом, в залоге и т. д.
- 3. **Должна отвечать** всем требованиям, которым **должен соответствовать жилой дом**. Они касаются необходимых коммуникаций (электросети, вентиляции, отопления, канализации, водопровода и прочего), а также санитарно-технических и пожарных норм безопасности. Также очевидно, что дом должен быть без трещин, деформаций и т. д.

Соответствие садового дома нормам должны подтвердить санитарно-эпидемиологическая служба, МЧС и жилищные органы.

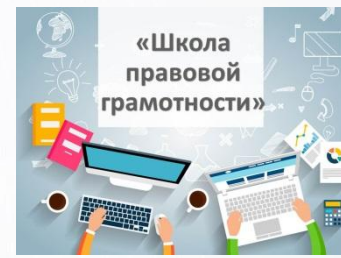
Как перевести садовый дом в статус жилого?



1. Собрать документы;
2. Подать документы в МФЦ или в органы местного самоуправления по месту регистрации;
3. Внести новые данные в Росреестр;
4. Обратиться в суд.

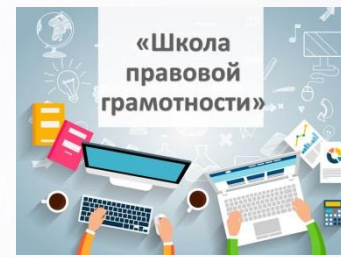
Разберем каждый этап подробно:

1. Собрать документы



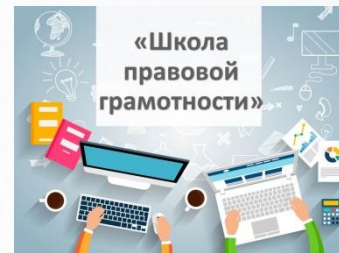
- Согласно ст. 23 ЖК России, вам понадобятся:
 - паспорт;
 - заявление с просьбой о переводе помещения в другой статус;
 - документ о праве собственности на дом;
 - заключения СЭС и служб жилищного хозяйства о соответствии площади требуемым нормам;
 - план этажа здания, на котором находится данное помещение (если нужно);
 - кадастровый паспорт (по требованию).

2. Подать документы в МФЦ или в органы местного самоуправления по месту регистрации.



- Дальше с пакетом документов обращаетесь в местную администрацию.
- ✓ Это можно сделать напрямую через МФЦ или портал государственных услуг путем подачи электронной заявки.
- **Решение о переводе принимается в течение 45 дней.** Если вам отказали, то требуйте документ в письменном виде. С ним можете в дальнейшем идти в суд.
Отказ можно будет обжаловать в течение трех месяцев (далее смотрите пункт 4).

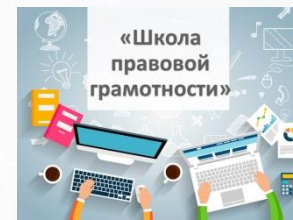
3. Внести новые данные в Росреестр



- Если решение было положительным, через БТИ получите новый кадастровый паспорт и план здания с экспликацией. Затем добавляйте эти документы в общую папку и идите в Росреестр или МФЦ. То есть вам понадобятся:

- заявление;
- копия паспорта;
- правоустанавливающие документы на помещение;
- справки из БТИ.

В течение **10 дней с момента подачи** данные о переводе садового дома в статус жилого будут внесены в Росреестр.



4. Обратиться в суд

Если местная администрация **не разрешит перевод**, то следует обратиться в **суд**. Перед судом нужно пройти еще ряд шагов:

1. Получить строительно-техническую экспертизу. Ее проводят компании, имеющие необходимые сертификаты и лицензии для проведения строительной экспертизы.
2. В органах санитарно-эпидемиологического надзора заказать справку о соответствии нежилого помещения требованиям СанПиН.
3. В пожарной службе заказать заключение о соответствии объекта противопожарным нормам и правилам.
4. У председателя СНТ получить справку о том, что садовый дом используется для проживания.

Как только получите эти документы, составляйте иск о признании садового дома жилым.

Суд может отказать в смене статуса дома, если:

- На земельном участке нельзя возводить жилые постройки. Это касается участков особо охраняемых территорий, водного и лесного фонда. Дом, построенный на такой земле, жилым признан не будет.
- Садовый дом не соответствует нормам или требованиям противопожарной безопасности.
- Не хватает документов или они поддельные.



Благодарим за внимание!

«Школа правовой грамотности»

г. Челябинск, 2018

+7 951 444 47 37