***Актуальное интервью***

**Дом жилой или садовый**

**О том, что означает для собственника разница в названиях, рассказывает руководитель Управления Росреестра по Ивановской области Наталья Викторовна Ведерникова.**

**- Наталья Викторовна, в чем суть различия между садовым и жилым домом с точки зрения закона?**

- Понятие "садовый дом" в законе определяется как здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Соответственно, «жилой дом» предполагает постоянное проживание. Важнейшее отличие в том, что, если в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) внесена запись, что строение нежилое, получить регистрацию по месту жительства (прописку) невозможно. При этом не имеет значения, располагается оно на участке садового некоммерческого товарищества (СНТ), землях для ведения сельского хозяйства или индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

**- Тогда вопрос, что такое жилой дом с бытовой точки зрения?**

- Условия признания дома жилым прописаны в Постановлении Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 года. Основные из них такие. В доме должна быть как минимум одна комната и кухня. Отметка пола должна быть выше отметки земли. Жилые помещения не могут располагаться в подвалах, на цокольных этажах. Дом должен быть расположен в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием или на земельных участках, предназначенных для садоводства и огородничества. Несущие конструкции не должны иметь повреждений и деформации. К строению должны быть проведены вода, электричество, отопление, оборудована канализация. Если район газифицирован, может быть проведен газ. Наружные конструкции должны быть теплоизолированными. Внутреннее пространство должно быть защищено от попадания воды, снега, дождя. Дом должен соответствовать требованиям по шумоизоляции, электромагнитному излучению.

**- Получается, оборудовать садовый дом как жилой технически вполне реально. Можно ли изменить статус недвижимости юридически?**

- Да, действует процедура перевода садового дома в жилой - в соответствии с пунктами 55-63 Постановления Правительства РФ № 47.

Во-первых, если собственников несколько, перевод возможен только с их общего согласия.

Во-вторых, необходимо обратиться к кадастровому инженеру для проведения технического обследования. На этом основании собственнику выдаются кадастровый паспорт и межевой план.

В-третьих, в заявлении (в свободной форме) обязательно указываются: данные заявителя; кадастровый номер дома; кадастровый номер земельного участка; просьба перевести дом из садового в жилой; способ получение решения. Кроме заявления, нужна выписка из ЕГРН, в которой отражаются основные характеристики объекта и данные владельцев.

На этом основании орган власти выносит решение.

**- А если будет отказ?**

- Отказ может быть обжалован в судебном порядке. Заявление и пакет документов направляются в суд по месту нахождения ответчика. В исковом требовании нужно указать признание отказа незаконным. Если иск будет удовлетворен, администрация обязана будет пересмотреть решение.