

## Садовый и жилой дом – в чем отличие?

Заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости, ведения ЕГРН, повышения качества данных ЕГРН Управления Росреестра по Северной Осетии Фатима Мзокова рассказала для наших читателей, в чем отличие садового и жилого дома.

Садовый дом – это строение, не предназначенное для круглогодичного проживания. Предполагается, что такой дом не имеет канализации, отопления и водоснабжения и подходит только для сезонного пребывания в тёплое время года.

Даже если садовый дом оснащён всем необходимым для постоянного проживания, по документам он всё равно будет считаться нежилым строением. Это значит, что на него не будут распространяться все возможности, предусмотренные для жилого дома (прописка, льготная ипотека, налоговый вычет).

Жилой дом – это отдельно стоящее строение, в котором можно проживать круглый год и оформить постоянную регистрацию. Признаки индивидуального жилого дома прописаны в Градостроительном кодексе РФ:

Отдельно стоящее здание (то есть не пристройка);

Количество наземных этажей – не более трёх;

Высота – до 20 метров;

Наличие комнат и вспомогательных помещений, в том числе предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с постоянным проживанием (кухня, санузел);

Здание не предназначено для раздела на отдельные объекты (единое строение).

Довольно часто на практике возникает вопрос о переводе садового нежилого дома в жилой. Данный вопрос относится к компетенции органов местного самоуправления.

В этой связи свой комментарий дала начальник управления земельных и имущественных отношений АМС Пригородного района Лариса Шавлохова, которая рассказала о порядке перевода садового дома в жилой.

В соответствии со ст. 15 ЖК РФ жилым может быть признано помещение, которое пригодно для проживания и соответствует санитарным и техническим правилам и нормам, а именно:

Имеет прочную связь с землёй, то есть построено на фундаменте;

Строение безопасно для жизни и здоровья жильцов;

Обеспечено инженерными системами (в доме должны быть электро- и водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция);

В доме есть санузел, кухня площадью от 6 кв. метров и не менее одной жилой комнаты площадью от 12 кв. метров.

Чтобы признать садовый дом жилым, необходимо:

1. Собрать пакет документов: заявление о признании садового дома жилым, выписка из ЕГРН и (или) правоустанавливающий документ на

- дом или его нотариально заверенная копия, заключение по обследованию технического состояния дома.
2. Обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления (администрацию) или МФЦ вашего района с собранными документами.
  3. Дождаться решения администрации о признании или об отказе в признании садового дома жилым. Процесс занимает не более 45 календарных дней со дня подачи заявления.
- Если в переводе отказано, то заявитель имеет право представить дополнительные документы или обжаловать решение в судебном порядке.

*Пресс-служба Управления Росреестра и филиала ППК  
«Роскадастр» по Республике Северная Осетия – Алания*