

Как сделать из садового дома жилой?

В наши дни многие граждане предпочитают жить не в городских квартирах, а в своих собственных домах. Кто-то это делает по финансовым соображениям, кому-то же просто нравится быть ближе к природе. Но независимо от мотивов, в большинстве случаев взгляд заинтересованных в приобретении жилья людей обращается на садовые участки, на которых зачастую стоят крепкие полноценные жилые дома. Однако по документам они считаются «садовыми домиками», непригодными для всесезонного проживания.

Такой «садовый домик», расположенный на дачном земельном участке, можно признать полноценным жилым домом. Но изначально нужно понимать, что недвижимость должна полностью соответствовать нескольким требованиям. Во-первых, быть в вашей собственности. Во-вторых, объект недвижимости не должен находиться под арестом, быть предметом залога и т. д. В-третьих, необходимо соответствие всем требованиям, предъявляемым к жилым домам по санитарно-техническим (подключение к электричеству, наличие вентиляции, отопления, канализации либо септика, водоснабжения и прочее), архитектурно-строительным и пожарным нормам безопасности.

Для того чтобы перевести садовый дом в жилой, в первую очередь, необходимо пройти комплексную экспертизу. Ее проводят организации, имеющие соответствующий допуск к экспертным работам. В органах санитарно-эпидемиологического надзора нужно заказать справку о соответствии нежилого помещения требованиям СанПиН, в пожарной службе – заключение о соответствии объекта противопожарным нормам и правилам. У председателя СНТ вы получаете справку о том, что садовый дом используется для постоянного проживания. Как только данные документы собраны, можно составлять иск о признании «садового домика» жилым домом и обращаться в суд.

При положительном решении суда, соответствующие изменения будут внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Обращаем ваше внимание на то, что данный порядок будет действовать до 1 января 2019 года. По новому законодательству, регулиющему отношения, касающиеся садоводческих товариществ, перевод «садового домика» в жилой дом будет возможен только при условии, что садоводство находится в территориальной зоне, где предусмотрена индивидуальная жилая застройка. А данный вид разрешенного использования земельного участка и строения на нем будет предусмотрен Правилами землепользования и застройки. Успевайте!