



Как признать садовый дом жилым для дальнейшей газификации дома в СНТ

Управление Росреестра по Челябинской области отвечает на популярный вопрос садоводов, возникающий в процессе подготовки к участию в газификации домов в садовых некоммерческих товариществах.

Газ на даче становится реальностью. При соблюдении условий газовые сети можно провести до границ участка бесплатно. Новые нормы упростили порядок газификации садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ), сделав ее более доступной. Порядок газификации СНТ определен Постановлением Правительства РФ № 484 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», которое вступило в силу 17 апреля 2024 года.

Ключевое условие для газификации в СНТ – его расположение в границах уже газифицированного населенного пункта или планируемого к газификации. При этом газификация СНТ не распространяется на территории, предназначенные для огородничества. Так же, как и в случае с подключением обычного домовладения, у заявителей должны быть оформлены права собственности на садовые земельные участки и расположенные на них жилые дома.

ВАЖНО! Садовые дома, предназначенные для сезонного пребывания и не являющиеся жилыми домами, газификации не подлежат. Поэтому в настоящий момент у многих южноуральских садоводов, планирующих в дальнейшем газифицировать дом в СНТ, возникают вопросы, можно ли признать садовый дом жилым и как это сделать?

Действительно, садовый дом может быть признан жилым, а жилой – садовым. Раньше перевести садовый дом в жилой можно было только в судебном порядке. Сейчас процедура упрощена. Чтобы признать садовый дом жилым, а жилой – садовым, собственнику нужно представить в орган местного самоуправления через МФЦ пакет документов:

- ✓ заявление о признании садового дома жилым. В нем указать кадастровый номер садового дома, кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом, почтовый адрес заявителя или адрес его электронной почты и способ получения решения муниципалитета об изменении назначения помещения;
- ✓ выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Если право собственности заявителя на садовый дом не зарегистрировано, то правоустанавливающий документ на садовый дом или нотариально заверенную копию этого документа;
- ✓ заключение по обследованию технического состояния объекта. Документ подготавливается специалистом в области инженерных изысканий, который состоит в саморегулируемой организации - он выполняет работы по обследованию объектов недвижимости;

✓ нотариальное согласие третьих лиц (если дом обременен правами третьих лиц) на признание садового дома жилым.

В результате рассмотрения заявления и пакета документов уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение о признании или об отказе в признании садового дома жилым.

Если уполномоченный орган местного самоуправления принял решение о признании садового дома жилым, он направляет свое решение заявителю и в порядке межведомственного взаимодействия в Росреестр для внесения соответствующих изменений в сведения о садовом доме. Гражданин также вправе самостоятельно обратиться в Росреестр с заявлением о внесении соответствующих изменений.

Что делать, если в характеристиках объекта недвижимости указано не «жилое», а «жилое строение»? Нужно ли в таком случае вносить изменение в назначение дома?

Термин «жилое строение» использовался в Федеральном законе от 15.04.1998 N 66-ФЗ, согласно ст. 1 которого гражданам разрешалось возводить жилые строения исключительно на садовых и дачных земельных участках.

Если в ЕГРН до 1 января 2019 года внесены сведения о здании, которое расположено на садовом земельном участке, с назначением «жилое», «жилое строение», то оно признается жилым домом. В этом случае заменять ранее выданные документы или вносить изменения в такие документы, записи ЕГРН в части наименований, назначения указанного объекта недвижимости не требуется. Однако владелец может обратиться за их заменой по собственной инициативе.

Материал подготовлен пресс-службой
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области