

“ КАК ИЗМЕНИТЬ В РОСРЕЕСТРЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЗДАНИЯ “САДОВЫЙ ДОМ” НА “ЖИЛОЙ ДОМ” И НАОБОРОТ

Изменение назначения здания с "садовый дом" на "жилой дом" (и наоборот) возможно путем:

- 1) проведения реконструкции в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;
- 2) признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в соответствии Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №47 (далее - Положение).

1. По желанию собственника садового или жилого дома возможно признание садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в порядке, установленном Положением. В соответствии с п.55 Положения садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом (далее соответственно - Решение, Уполномоченный орган).

Учитывая п. 22 части 1 ст. 32 Закона №218-ФЗ, на Уполномоченный орган возложена обязанность направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в случае признания жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом. В этой связи в случае принятия Уполномоченным органом решения о признании жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом сведения о назначении здания вносятся в ЕГРН не позднее 15 рабочих дней с даты поступления Решения в порядке межведомственного информационного взаимодействия при условии отсутствия оснований для направления уведомления о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН (части 1 и 2 статьи 34 Закона №218-ФЗ).

2. Характеристики садового либо жилого дома, включая изменение назначения здания с "садовый дом" на "жилой дом" (и наоборот), могут быть изменены в результате реконструкции соответствующего дома.

Действующим законодательством до 01.03.2031 допускается осуществление реконструкции садового либо жилого дома по желанию собственника такого объекта недвижимости как в уведомительном порядке (статья 51.1, части 16 - 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее - ГрК), так и в "упрощенном" порядке, определенном частями 12, 22 статьи 70 Закона №218-ФЗ.

Если характеристики садового либо жилого дома, включая изменение назначения здания с "садовый дом" на "жилой дом" (и наоборот), изменились в результате реконструкции, осуществляется государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав на соответствующий дом. За государственным кадастровым учетом изменений сведений ЕГРН о садовом либо жилом доме в зависимости от того, в каком порядке была осуществлена реконструкция, учитывая положения части 2 ст. 15, части 1.2 ст. 19 Закона №218-ФЗ, обращается орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, выдавший уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, либо собственник дома (его представитель).

Внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, по результатам реконструкции садового дома или жилого дома осуществляется на основании технического плана.

Таким образом, учитывая статью 13 Закона N 218-ФЗ, порядок изменения сведений, содержащихся в ЕГРН, о соответствующем объекте недвижимости (в частности, здании - садовом доме, здании - жилым доме) по результатам проведения работ по реконструкции либо в рамках реализации Положения является различным.