

Как перевести садовый дом в жилой

В январе россияне получили право переводить садовые дома в жилые. На даче можно прописаться и платить по «сельскому» тарифу за электричество. Прописаться можно только в жилой дом с почтовым адресом. После покупки жилого дачного дома можно получить имущественный налоговый вычет.

До 1 марта действует упрощенный порядок регистрации уже построенных домов. Решение о признании дома жилым принимает местная администрация. Дачники, не успевающие достроить дома к 1 марта, могут подать уведомление. Уведомление о строительстве подается в органы местного самоуправления. Документ описывает площадь застройки, планируемую высоту дома, количество этажей.

Незарегистрированный дачный дом может быть признан «самовольной постройкой». Вступивший в силу закон запрещает строить новые дачные дома выше 3-х этажей.

С января вступил в силу Федеральный закон о садоводстве и огородничестве. Новый закон разделил земельные участки на садовые и огородные. На огородных участках могут размещаться только некапитальные хозпостройки. На садовых участках можно строить капитальные строения, в том числе жилые дома.

Садоводческое товарищество может стать товариществом собственников недвижимости. Все взносы дачников теперь разделены на членские и целевые. Из членских взносов будут оплачиваться текущие расходы товарищества. Целевые взносы будут расходоваться на улучшение и развитие инфраструктуры. С 1 января взносы оплачиваются только по квитанциям, на банковский счет.

В России примерно 60 млн дачников и садоводов.

Как перевести садовый дом в жилой, рассказал «МИР 24» эксперт по правовым вопросам, адвокат Эдуард Сухарев.

— С января вступил в силу новый закон, который дачникам и садоводам дает право прописаться на даче, получить налоговый и имущественный вычет при покупке дачи для постоянного проживания и даже оформить специальный «сельский» тариф на электричество (ниже городского). Но все это при условии, что дачный дом имеет официальный статус жилого. Что нужно для того, чтобы садовый дом получил статус жилого?

Эдуард Сухарев: Да, действительно [правительство Российской Федерации](#) внесло изменения в ряд законов России. И с 1 января 2019 года владельцы дачных домов, дачных садовых домов имеют законное право в административном порядке признать садовый дом жилым, минуя суд.

Как в принципе возможно было до. Надо было обращаться с иском в суд и признавать садовый дом жилым и, соответственно, там можно было прописаться. Но процедура была сложная судебная. Сейчас законодатели ввели уведомительный порядок, то есть любой владелец садового дома, владелец земельного участка, на котором стоит этот садовый дом, имеет право обратиться с заявлением письменным в администрацию того района, где расположен этот садовый дом.

Это местная администрация. То есть, если мы говорим о Москве и Московской области, то сейчас граждане обращаются в многофункциональный центр (МФЦ).

— Просто написал заявление и все? Это какие-то справки?

Эдуард Сухарев: Действительно, есть критерии, то есть к заявлению собственник обязан приложить свидетельство о праве собственности на земельный участок, что земельный участок принадлежит ему.

— То есть именно в собственности?

Эдуард Сухарев: Конечно, только в собственности. Имеет кадастровый паспорт, кадастровый номер. Приложить выписку из единого реестра прав собственности на недвижимое имущество. И также самое сложное в этой процедуре — это сделать план садового дома. То есть на соответствие садового дома с жилым. Есть специальные требования в градостроительном кодексе, есть постановление правительства. Специальные требования — жилой дом должен соответствовать, он должен быть не выше 3-х этажей и не выше 20-ти метров. Также дом должен быть подключен ко всем коммуникациям — электричество, отопление, канализация. Должен быть построен в соответствии со строительными нормами, то есть не должно быть никаких конфликтов с соседями. Главное требование, что в этом садовом доме можно жить круглый год и этот дом соответствовал все нормам жилого дома, но построен из капитальных строительных материалов. Это дерево, это кирпич и другие. Не фанера, не вагон.

Там есть свои принципы. Есть эксперт. Можно сделать через любое БТИ или обратиться к специальным экспертам, которые проводят такие экспертизы по соответствию дома жилому строению. Это заключение также прилагает к заявлению, обращаетесь в МФЦ или в местную администрацию. И администрация в течение 30 дней должна принять решение: либо утверждает, либо мотивированно отказывает.

— До 1 марта действует упрощенный порядок регистрации. После 1 марта видимо станет сложнее? Эдуард Сухарев: Да, я хочу подчеркнуть — после 1 марта 2020 года. Не этого года. Время в запасе есть. Если люди до 2020 года не успели оформить садовый дом и перевести его в жилой, действует общий порядок. Либо через суд утверждает, либо делаете проектную документацию и вводите дом в эксплуатацию уже по всем градостроительным правилам.