**Кадастровая палата раскрыла причины отказа в переводе садового дома в жилой**

**Согласно действующему законодательству, владельцы садовых домов могут перевести их в жилые, чтобы проще оформить прописку и пользоваться местными социальными услугами. Кадастровая палата рассказала о причинах, по которым в таком переводе могут отказать, а также напомнила об основных этапах переоформления садовой недвижимости.**

С января прошлого года вступил в силу 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд». Этот закон дал определение понятия «садовый дом» – это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. Однако есть граждане, которые предпочитают проживать в подобных домах на территории садоводческого некоммерческого товарищества (СНТ) постоянно. Чтобы спокойно пользоваться всеми социальными услугами и местной инфраструктурой, удобнее оформить регистрацию по месту проживания. Для этого необходимо официально перевести садовый дом в жилой.

С вступлением в силу 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» начало действовать и постановление правительства, которое утвердило [порядок признания садового дома жилым](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/4d6db6ef9ab51631a940e938731adc87370c5371/). В нем указано несколько причин, по которым в переводе садового дома в жилой могут отказать.

**Почему могут отказать в переводе садового дома в жилой?**

Отказ точно последует, если в пакете документов, представленном гражданином, отсутствует само заявление или заключение о результате технического обследования или если заявление подал гражданин, не являющийся собственником переводимого объекта.

Администрация может отказать в переводе садового дома в жилой, если она получила уведомление об отсутствии в Едином госреестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на садовый дом, а заявитель не представил правоустанавливающий документ либо нотариальную его копию на этот садовый дом. Однако в данном случае орган местного самоуправления должен сообщить заявителю об отсутствии сведений о его правах и предложить представить недостающий документ. На это заявителю отводится 15 календарных дней.

Еще одной причиной станет отсутствие нотариально заверенного согласия третьих лиц, также имеющих права на переоформляемый дом, если таковые имеются.

Серьезной причиной для отказа является и расположение дома на земельном участке, вид разрешенного использования которого не предусматривает нахождение жилых объектов, – например, участок выделен для ведения огородничества.

Важно также, чтобы техническое состояние дома соответствовало нормативам, установленным местными властями для жилых зданий. В случае отказа по причине несоответствия им конкретного дома, собственнику придется приводить этот объект в соответствие с требованиями действующего законодательства.

Граждане имеют право обжаловать решение органа местного самоуправления в судебном порядке, если считают отказ неправомерным.

**Так как же перевести садовый дом в жилой?**

Сначала необходимо подготовить все необходимые документы – это заявление в местную администрацию о признании садового дома жилым, выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, заключение по результатам обследования технического состояния дома. При этом выписка из ЕГРН представляется заявителем по желанию. Такую выписку ОМС обязан запросить самостоятельно.

Выписку из ЕГРН можно получить дистанционно – с помощью электронных сервисов. Например, чтобы получить сведения ЕГРН, граждане могут воспользоваться специальным [сервисом Федеральной кадастровой палаты](https://spv.kadastr.ru/), который позволяет получить выписку в течение нескольких минут, либо через [официальный портал Росреестра](http://www.rosreestr.ru/). Электронная выписка заверяется усиленной электронной подписью. Кроме того, заказать выписку сведений госреестра недвижимости можно в МФЦ – она будет готова через пять рабочих дней после подачи запроса.

Заявление можно написать в свободной форме, но обязательно нужно указать кадастровые номера самого дома и земельного участка, на котором он расположен, почтовый адрес заявителя или контактный адрес электронной почты. Также следует указать предпочтительный способ получения решения – по электронной почте, лично в местной администрации или многофункциональном центре госуслуг.

Заключение о результатах обследования технического состояния, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, должно быть подготовлено специалистом-инженером. Такой специалист (индивидуальный предприниматель или юридическое лицо) должен состоять в саморегулируемой организации (СРО) в области инженерных изысканий.

Если объект недвижимости обременен правами третьих лиц, потребуется их нотариально заверенное согласие на признание садового дома жилым.

Когда все необходимые документы подготовлены, их нужно подать – лично или через многофункциональный центр – в местную администрацию. В течение 45 календарных дней, отведенных на рассмотрение заявления и пакета документов, орган местного самоуправления должен принять решение о признании или об отказе в признании садового дома жилым. Уведомление о принятом решении направляется заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия.

Если решение положительное, орган местного самоуправления направляет его не только заявителю, но и в Росреестр для внесения соответствующих изменений в сведения об объекте недвижимости. Кроме того, гражданин имеет право обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений самостоятельно. На внесение сведений в госреестр недвижимости может потребоваться до 15 дней.

*Кадастровая палата по Мурманской области:*

*Адрес: 183025, г. Мурманск, ул. Полярные Зори, д. 44*

*Приемная: 8(8152) 40-30-00*

*Официальный сайт: https://kadastr.ru*

*Вконтакте: https://vk.com/fkpmurmansk*