# Собственникам на заметку: причины отказа в переводе садового дома в жилой

**Согласно действующему законодательству, владельцы садовых домов вправе перевести их в жилые, чтобы оформить прописку и пользоваться местными социальными услугами. Эксперты Кадастровой палаты рассказали о причинах, по которым в таком переводе могут отказать, а также напомнили об основных этапах переоформления садовой недвижимости.**

В начале прошлого года вступил в силу федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд». Он дал определение понятия «садовый дом» – это здание сезонного использования для бытовых и иных нужд, связанных с временным пребыванием в нём граждан. Однако есть собственники, которые предпочитают находиться в таких строениях на территории садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ) постоянно с оформленной регистрацией по месту проживания. Для этих целей закон установил [порядок перевода и признания садового дома жилым](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/4d6db6ef9ab51631a940e938731adc87370c5371/). А также предусмотрел несколько причин, по которым в проведении данной процедуры могут отказать.

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

1. 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.

2. 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.

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

 4. 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.

5. Важно также, чтобы техническое состояние дома соответствовало нормативам, установленным местными властями для жилых зданий. Если параметры строения с утверждёнными требованиями не совпадают, то собственник получит отказ. И сможет вновь обратиться для проведения процедуры только после того, как приведёт свой объект в соответствие с требованиями действующего законодательства.

При этом граждане вправе обжаловать решение органа местного самоуправления в судебном порядке, если считают отказ неправомерным.

**Порядок перевода садового дома в жилой**

Сначала необходимо собрать все необходимые документы – это заявление в местную администрацию о признании садового дома жилым, заключение по результатам обследования технического состояния дома, выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. При этом выписка может входить в пакет документов только по желанию заявителя, поскольку этот документ представители местной власти обязаны запросить самостоятельно.

Заявление можно написать в свободной форме, но непременно указать в нём кадастровые номера дома и земельного участка, на котором он расположен, почтовый адрес заявителя или контактный адрес электронной почты. Также следует уточнить предпочтительный способ получения решения – по электронной почте, лично в местной администрации или в офисе МФЦ.

Заключение о результатах обследования технического состояния, подтверждающее соответствие садового дома установленным требованиям, должно быть заранее подготовлено кадастровым инженером. Такой специалист (индивидуальный предприниматель или юридическое лицо) должен состоять в саморегулируемой организации (СРО).

Если объект недвижимости обременён правами третьих лиц, потребуется их нотариально заверенное согласие на признание садового дома жилым. Когда все необходимые документы подготовлены, их нужно подать в местную администрацию – лично или через МФЦ. 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 в ЕГРН обновлённых сведений об объекте недвижимости. Кроме того, гражданин имеет право обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений самостоятельно. Срок проведения данной процедуры – до 15 рабочих дней.

**Для справки:**Напомним, что выписку из Единого госреестра недвижимости (ЕГРН) граждане вправе получить дистанционно. Например, с помощью специального [сервиса Кадастровой палаты](https://spv.kadastr.ru/) по оперативной выдаче сведений из ЕГРН в течение нескольких минут, либо через [официальный портал Росреестра](http://www.rosreestr.ru/). Электронная выписка заверяется усиленной электронной подписью и имеет равную юридическую силу с бумажным аналогом.