

## Госкомрегистр информирует

Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым информирует об особенностях изменения назначения нежилых зданий, расположенных на садовых участках, на «жилой дом». Данная норма стала возможной после вступления в законную силу Федерального закона от 29.07.2017г. №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Согласно закону, жилые строения отныне признаются жилыми домами. Таким образом, если жилое строение возведено после принятия Республики Крым в состав Российской Федерации, то право на него было оформлено на него как на нежилое здание. Назначение этого объекта может быть изменено в порядке исправления реестровой ошибки.

Для этого сначала необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана. Важно, чтобы в разделе техплана «Заключение кадастрового инженера», равно как и в декларации, на основании которой он подготовлен, было указано, что здание является жилым строением. Когда диск с необходимыми сведениями будет готов, заявителю необходимо подать заявление на государственный кадастровый учет изменений в МФЦ. Стоит отметить, что специалисту МФЦ при приеме документов следует быть внимательным и выбрать в программном комплексе соответствующую графу «Реестровая ошибка».

Если заявление на кадастровый учет изменений будет сформировано с указанием других подпунктов, заявителю понадобится предоставить еще и акт органа местного самоуправления о переводе здания из нежилого в жилое.

Поскольку все объекты капитального строительства на садовых земельных участках, построенные в Крыму до 21 марта 2014 года вводились в эксплуатацию только в качестве нежилых, изменить их назначение возможно только на основании акта органа местного самоуправления.

Для признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом собственник садового дома или жилого дома представляет в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через МФЦ:

а) заявление о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом, в котором указываются кадастровый номер садового дома или жилого дома и кадастровый номер земельного участка, на котором расположен садовый дом или жилой дом, почтовый адрес заявителя или адрес электронной почты заявителя, а также способ получения решения уполномоченного органа местного самоуправления,

б) выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее - выписка из ЕГРН), содержащую сведения о зарегистрированных правах, или нотариально заверенную копию такого документа;

в) заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статьями 7, 8 и 10 Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий (в случае признания садового дома жилым домом);

г) в случае, если садовый дом или жилой дом обременен правами третьих лиц, -

нотариально удостоверенное согласие указанных лиц на признание садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом.

Решение о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом либо об отказе в признании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных документов, уполномоченным органом местного самоуправления не позднее чем через 45 календарных дней со дня подачи заявления.