|  |  |
| --- | --- |
|  | **Как изменить садовый дом на жилой: советы курского Росреестра** |

Садовый дом является нежилым зданием сезонного использования, которое предназначено для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием.

*Законодательством предусмотрен ряд преимуществ жилого дома над садовым, – отмечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Курской области Анна Стрекалова. – В отличие от жилого дома, в садовом доме нельзя зарегистрироваться по месту жительства, следовательно, не предусмотрено право постоянного проживания в них, но с 2019 года Федеральным законом № 217-ФЗ от 29.07.2017 введена возможность изменения назначения такого здания на «жилое».*

Изменение садового дома на жилой дом осуществляется на основании решения органа местного самоуправления по месту нахождения объекта (например, администрации района города, сельского поселения).

Собственник дома предоставляет в орган местного самоуправления или через многофункциональный центр (МФЦ):

* заявление об изменении садового дома на жилой дом;
* выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, в случае, если право собственности заявителя на дом не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) — правоустанавливающий документ на дом (или его нотариальную копию);
* заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие дома требованиям к надежности и безопасности, установленным техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений;
* при наличии прав третьих лиц (например, аренда, ипотека) - нотариально удостоверенное согласие этих лиц.

Решение принимается органом местного самоуправления не позднее 45 календарных дней со дня подачи заявления.

Для внесения изменений в данные ЕГРН собственнику дома следует обратиться в курский Росреестр с заявлением о внесении сведений по инициативе заинтересованного лица (через МФЦ или через электронные сервисы Росреестра) с приложением решения об изменении садового дома на жилой дом. В 2022 году в Курский Росреестр поступило три заявления о признании садового дома жилым.