

**Как признать садовый дом «жилым домом»?**

Если садовый дом фактически пригоден для круглогодичного проживания и соответствует признакам жилого дома, то в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) можно внести соответствующие изменения в назначение объекта.

Оформление садового дома в статус «жилого дома» дает собственнику ряд преимуществ: в нем можно прописаться, изменение статуса позволит повысить рыночную стоимость объекта.

«Сегодня в Республике Коми этот вопрос стал актуальным и в связи с газификацией СНТ в границах населенных пунктов, включенных в программу социальной догазицикации. Одно из обязательных условий для участия – дом на садовом участке должен иметь назначение «жилой дом», права на него зарегистрированы в ЕГРН», - отмечает руководитель Управления Росреестра по Республике Коми Елена Величко.

Садовый дом признается «жилым домом» на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования (например, администрация района или города, сельского поселения), в границах которого расположен садовый дом. Потребуется также заключение по итогам проведенного обследования технического состояния дома.

Если объект обременен ипотекой, то необходимо получить согласие залогодержателя (например, банка).

Орган местного самоуправления сам направляет решение о признании садового дома жилым в Росреестр в порядке межведомственного взаимодействия для регистрации изменений в ЕГРН.

Если была проведена реконструкция дома, и, кроме назначения, изменяются также и иные характеристики, то учет изменений в ЕГРН осуществляется только на основании подготовленного кадастровым инженером технического плана.

В случае реконструкции собственник самостоятельно обращается с заявлением о внесении сведений через МФЦ или электронные сервисы Росреестра, приложив технический план.