

Д. П. Степаненко^{1}, Е. С. Стегниенко¹*

Нормативные требования, предъявляемые к жилым и садовым домам

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: stepanenkod393@gmail.com

Аннотация. В статье обсуждается проблема толкования дефиниций жилых и садовых домов в российском законодательстве. Дается сравнительный анализ правовых режимов жилых и садовых домов по основным параметрам, возможности регистрационного учета граждан РФ, обременения объекта ипотекой и др. Изучена процедура смены статуса садового дома на индивидуальный жилой, представлены основания для отказа в ее осуществлении.

Ключевые слова: индивидуальный жилой дом, садовый дом, выписка из Единого государственного реестра недвижимости, государственный кадастровый учет

D. P. Stepanenko^{1}, E. S. Stegnienko¹*

Regulatory requirements for residential and garden buildings

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: stepanenkod393@gmail.com

Abstract. The article discusses the problem of interpreting the definitions of residential and garden houses in Russian legislation. A comparative analysis of the legal regimes of residential and garden houses is given according to the main parameters, the possibility of registering citizens of the Russian Federation, encumbering an object with a mortgage, etc. The procedure for changing the status of a garden house to an individual residential one is studied, and the grounds for refusing to implement it are presented.

Keywords: individual residential building, garden house, extract from the Unified State Register of Real Estate, state cadastral registration

Введение

Точность установленных законодателем формулировок, терминов и их определений является залогом эффективного механизма правореализации. В современной России существует проблематика толкования дефиниций различных объектов недвижимости, в связи с чем представляется актуальным анализ нормативных актов на предмет их соотношения. Объектом настоящего исследования выступили правовой статус жилого и садового домов.

Методы и материалы

Под садовым домом понимают здание, используемое в определенное время года, которое имеет целью удовлетворение бытовых нужд в период временного в нем нахождения. Такой дом не предусматривает использование канализации, отопления и водоснабжения, и рассчитан исключительно на проживание в теп-

лое время года. С 01 января 2019 года понятия "дача", "дачный участок" и "дачный дом" были исключены из законодательства. Теперь вместо них используется юридическое определение садового дома, которое содержится в 217-ФЗ. [1].

Жилой дом представляет собой самостоятельный объект, где возможны проживание в течение всего года и официальная регистрация гражданина РФ по месту жительства. В Градостроительном кодексе Российской Федерации (ГрК РФ) определены характеристики индивидуального дома [2]:

- отдельно стоящее здание (то есть не пристройка);
- количество наземных этажей – не более трёх;
- высота – до 20 метров;
- наличие комнат и вспомогательных помещений, в том числе предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с постоянным проживанием (кухня, санузел);
- здание не предназначено для раздела на отдельные объекты (без возможности постановки на учет отдельных помещений в составе).

Результаты

Основные отличия садового дома от жилого, выходящие за пределы ГрК РФ, представлены в табл. 1.

Таблица 1

Сравнительный анализ правового статуса жилого и садового домов по не градостроительным основаниям

Отличия	Садовый дом	Жилой дом
Регистрационный учет граждан РФ	считается нежилым, зарегистрироваться в нём нельзя	можно оформить постоянную регистрацию по месту жительства
Коммуникации	могут не иметь централизованных коммуникаций, таких как водоснабжение, канализация, электричество и отопление	оборудованы всеми необходимыми коммуникациями для комфортного проживания
Расположение	чаще всего находятся на пригородных участках за городом или в загородных поселках	располагаются в городах и пригородах
Ипотека	возможность приобретения либо стройки жилья в рамках программы "Загородная недвижимость"	можно оформить ипотеку с господдержкой на льготных условиях.
Льготы и субсидии	нет гос. поддержки при ипотеке, используемой для строительства загородного дома, т.к. они направлены на улучшение жилищных условий, а также нет налоговых льгот	меры государственной поддержки, использование средств федерального регионального мат. капитала, предоставляются субсидии многодетным семьям получение имущественных налоговых вычетов.
Налоги и стоимость коммунальных услуг	тарифы ЖКХ ниже Налоги ниже	тарифы ЖКХ выше Налоги выше

В современных реалиях стал часто вставать вопрос, имеется ли возможность преобразовать садовый дом в жилой. На сегодняшний день порядок признания садового дома жилым и жилого в садовый регламентирует раздел Постановления Правительства № 47 [3]. Данный процесс имеет заявительный характер. Такое заявление о смене правового статуса здания может подавать только собственник (собственники) садового и жилого дома.

Для того чтобы, выполнить перевод садового дома в жилой и наоборот, владелец (владельцы) или его представитель (представители) должны обратиться с заявлением в уполномоченный орган самоуправления, либо через МФЦ. В таком заявлении должно указываться:

- кадастровые номера здания и земельного участка,
- почтовый адрес или адрес электронной почты заявителя,
- способ получения результата и других документов (почтовое отправление, электронная почта, личное получение в МФЦ или уполномоченном органе)

Процесс признания садового дома жилым схематично представлен на рис. 1

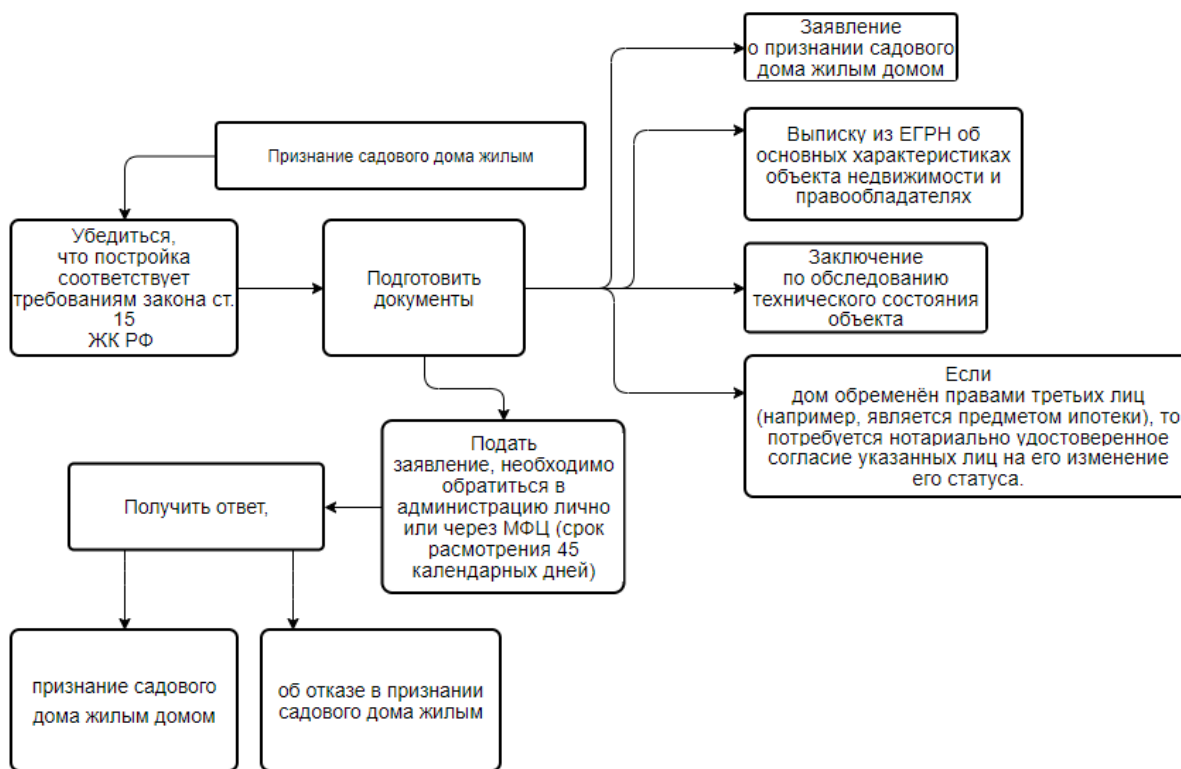


Рис. 1. Процесс признания садового дома жилым

После положительного результата признания садового дома жилым и наоборот орган местного самоуправления самостоятельно предоставляет сведения в Росреестр для проведения кадастрового учета нового статуса объекта недвижимости (ОН). [4]

После полученных документов об изменении статуса ОН собственник вправе, согласно Постановлению Правительства РФ № 1221 [5], обратиться в ор-

ган местного самоуправления для присвоения ему адреса, после чего он может проживать в таком доме и пользоваться всеми правами, определенными законодательством о жилищных отношениях.

Если все-таки заявителю отказывают, то собственнику предоставляется уведомление в соответствии с Постановлением Правительства № 47 [3], в котором должен содержаться перечень оснований изменения статуса жилого или садового дома:

- был предоставлен не полный пакет документов, прописанный законом;
- у заявителя нет права собственности согласно ЕГРН на изменяемый дом;
- отсутствие согласия третьих лиц на изменение статуса дома (банк при ипотеке);
- расположение ОН на участке, где по закону запрещено размещать жилые дома (участки, затрагивающие ЛЭП, нефтепроводы и т.д.);
- если жилой дом используется заявителем как место постоянного жительства (в случае заявления о переоформлении дома в садовый).

При наличии данных оснований для отказа собственник вправе обратиться в суд и обжаловать данное решение.

Заключение

Таким образом, был рассмотрен действующий на данный момент в Российской Федерации законодательно установленный правовой порядок смены статуса жилых и садовых домов. При соблюдении установленной процедуры, а также перечня представленных требований, процедура пройдет успешно и сведения в результате учета изменений характеристик объекта будут внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Однако, следует обратить внимание на отличия обозначенных статусов и последствия такой смены в части жилищных и налоговых правоотношений, чему на этапе согласований с органом местного самоуправления зачастую не придается значение.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации. Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ (ред. от 24.07.2023). – Текст: электронный // Консультант плюс: официальный сайт – 2024. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=452778&dst=100001#QoqHxCUW4dbuh2AB> (дата обращения 25.04.2024).

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации : текст с изменениями и дополнениями на 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023). – Текст: электронный // Консультант плюс: официальный сайт – 2024. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 25.04.2024).

3. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 28.09.2022). – Текст: электронный // Консультант плюс: официальный сайт – 2024. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=427859&dst=1000000001&cacheid=F587564A6AFA4ECC7DC>

F6DA9CE12F969&mode=splus&rnd=PGEW6A#gggIxCUo1RVPXwAM2 (дата обращения 25.04.2024).

4. О государственной регистрации недвижимости. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция) – Текст : электронный // Консультант плюс: официальный сайт. – 2023. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения 03.05.2024).

5. Постановление Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 48. Ст. 6861.

© Д. П. Степаненко, Е. С. Стегниенко, 2024