

Признание садового дома жилым. Процедура и ответы на часто возникающие вопросы.

Порядок признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом определен разделом VI 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, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (далее – Положение).

Нормами упомянутого раздела определено, что садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом на основании решения уполномоченного органа, в границах которого расположен такой объект. На территории города Севастополя принятие указанных решений отнесено в компетенции Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя (далее – Департамент).

Для признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом собственник садового дома или жилого дома представляет в Департамент через многофункциональный центр следующие документы:

а) заявление, форма которого установлена приложением № 3 к Административному регламенту предоставления государственной услуги «Признание садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», утвержденному приказом Департамента от 10.01.2024 № 6.

б) 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» (экземпляр на бумажном носителе и экземпляр на электронном CD-R носителе (в формате PDF), содержащий информацию, идентичную представленной на бумажном носителе).

*Для принятия решения о признании садового дома жилым заявитель должен предоставить именно **Заключение по обследованию технического состояния садового дома.***

Никакие иные документы, такие как экспертные заключения, заключения о пригодности садовых домов для постоянного проживания, технический паспорт объекта и проч., не могут являться основанием для принятия решения о признании садового дома жилым.

Указанное заключение должно быть изготовлено лицом, являющимся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий.

Заключение по обследованию технического состояния объекта должно подтверждать соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, а именно: требованиям механической безопасности, когда строительные конструкции и основание здания или сооружения должны обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений; требованиям пожарной безопасности,

предусматривающим, что здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким

образом, чтобы в процессе его эксплуатации исключалась возможность возникновения пожара, обеспечивалось предотвращение или ограничение опасности задымления здания или сооружения при пожаре и воздействии опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечивались защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара на здание или сооружение; требованиям безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях, когда здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях по таким показателям, как качество воздуха, качество воды, инсоляция, естественное и искусственное освещение помещений и другие.

в) 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.

Кроме перечисленных документов заявитель может предоставить выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Решение о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом либо об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом принимается по результатам рассмотрения Департаментом не позднее чем через 10 рабочих дней со дня подачи заявления.

Дополнительно информируем, что Департамент уполномочен осуществлять именно рассмотрение документов, предоставленных заявителем. У Департамента отсутствуют подведомственные организации, занимающиеся изготовлением заключений по обследованию технического состояния садового дома.

Также Департамент не располагает сведениями о месте нахождения, либо иных реквизитах таких лиц.

Собственник садового дома, заинтересованный в признании его жилым, самостоятельно выбирает компетентную организацию, из числа представленных на различных информационных ресурсах, в том числе в сети Интернет, в печатных изданиях, на досках объявлений и проч.

Такое лицо (индивидуальный предприниматель или организация) должны являться членами саморегулируемой организации **именно в области инженерных изысканий** (данный момент необходимо уточнять в первую очередь, так как лицо, являющееся членом саморегулируемой организации в области проектной документации не может изготовить требуемое заключение.