О признании садовых домов жилыми домами и жилых домов садовыми

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Садовый дом – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

С 1 января 2019 года в Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «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» внесена дополнительная глава VI Порядок признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом

С 27 августа 2019 года в Типовое положение о территориальном органе администрации города, утвержденным решением Пермской городской Думы от 29.01.2013 № 7, внесены изменения, которыми администрации района вменены полномочия о выдаче решения о признании садового дома жилым и жилого дома садовым

Постановлением администрации города Перми от 12.09.2019 № 552 разработан регламент предоставления территориальным органом администрации города Перми муниципальной услуги «Признание садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»

Перечень документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги и представляемых Заявителем лично:

-заявление;

-документы, удостоверяющие личность гражданина Российской Федерации (подтверждающие личность представителя Заявителя, в случае если интересы Заявителя представляет представитель Заявителя);

-документ, подтверждающий полномочия представителя Заявителя, в случае если Заявление направлено представителем Заявителя;

-правоустанавливающий документ на объект недвижимости, в случае если право собственности Заявителя на садовый дом или жилой дом не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), или нотариально заверенная копия такого документа;

- 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 от 30 декабря 2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», выданный индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются члена саморегулируемой организации в области инженерных изысканий (в случае признания садового дома жилым домом);
- нотариально удостоверенное согласие третьих лиц на признание садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом в случае, если садовый дом или жилой дом обременен правами указанных лиц.

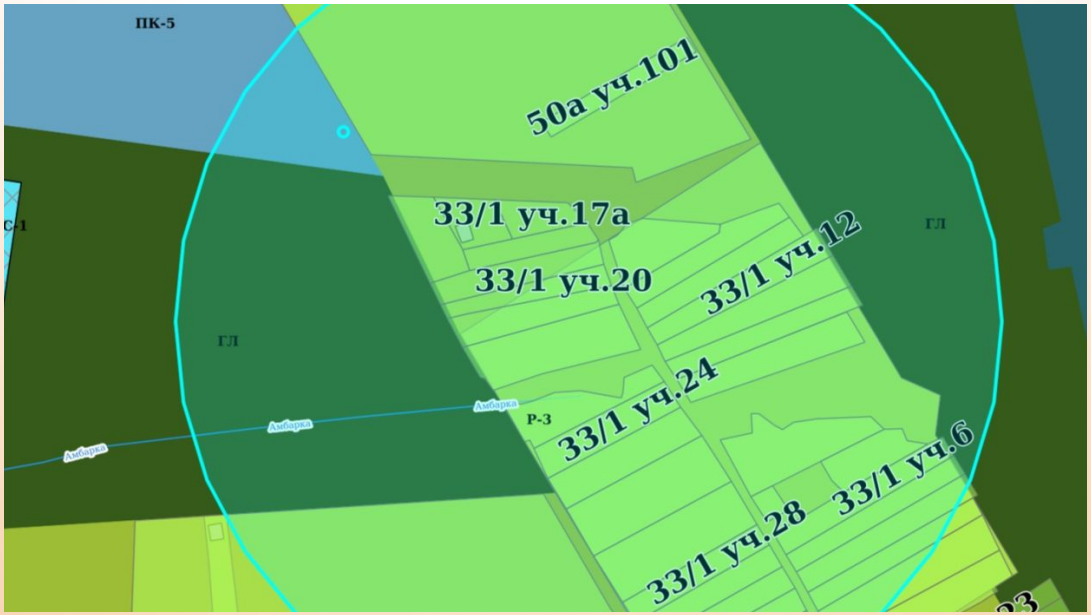
Основания для отказа в признании садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом

- непредставление Заявителем Заявления, в котором указан 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 Территориального органа и иных предусмотренных настоящим Административным регламентом документов;
- непредставление Заявителем заключения по обследованию технического состояния объекта, подтверждающего соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности;
- поступление в Территориальный орган уведомления об отсутствии в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на садовый дом или жилой дом, если правоустанавливающий документ;

- непредставление Заявителем нотариально удостоверенного согласия третьих лиц на признание садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом, в случае если садовый дом или жилой дом обременен правами третьих лиц;
- размещение садового дома или жилого дома на земельном участке, виды разрешенного использования которого, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, не предусматривают такого размещения;
- использование жилого дома Заявителем или иным лицом в качестве места постоянного проживания (при рассмотрении Заявления о признании жилого дома садовым домом).

Срок рассмотрения муниципальной услуги 39 дней

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Перми, утвержденными решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143, размещение садовых и дачных домов допускается в территориальной зоне Р-3 (Зона садовых и дачных участков).



Жилые дома в данной территориальной зоне относятся к условно-разрешенному виду использования земельного участка.

	Наименование	Значение	Примечание
1	Предельный процент застройки земельного участка	не более 7% (при получении разрешения на строительство - не более 10%)	- не применяется в отношении земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования; - в площадь застройки не включаются парники, теплицы, оранжереи и иные сооружения закрытого грунта для выращивания растений; - площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки
2	Предельная высота здания, строения, сооружения	не более 6 м (при получении разрешения на строительство - не более 7,5 м)	
3	Минимальный отступ зданий от границ земельного участка	не менее 3 м	не применяется в случае блокирования зданий и строений на 2 участках по совместному решению их владельцев

Согласно СП 53.13330.2011. Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97* (утверждён Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2010 N 849

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ