Роскадастр
по Оренбургской области

Пресс-релиз
филиала ППК «Роскадастр»
по Оренбургской области
09.10.2026

В филиале ППК «Роскадастр» по Оренбургской области напомнили, как перевести садовый дом в жилой

Согласно Федеральному закону от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», садовый дом – это здание сезонного использования, предназначенное для бытовых и иных нужд граждан, связанных с их временным пребыванием в этом доме. То есть это объект нежилого назначения, постоянное проживание в котором не предполагается.

Перевод садового дома в жилой даст его владельцу ряд преимуществ. Такой объект может стать ценным финансовым активом. Кроме того, в жилом доме можно оформить прописку.

Процедура перевода садового дома в жилой возможна лишь при соответствии объекта ряду требований. Для начала земельный участок, на котором расположена постройка, должен иметь вид разрешенного использования, предусматривающий возведение жилого дома, а само здание – соответствовать установленным параметрам этажности и площади.

Во-вторых, постройка и земля должны быть оформлены в собственность – при отсутствии обременений, запретов и арестов. Немаловажное условие: все собственники и заинтересованные лица должны быть согласны на перевод.

И, наконец, процедура состоится, если здание соответствует строительным, санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям, предъявляемым к жилой недвижимости.

Итак, первый шаг в переводе садового дома в жилой – это получение технического заключения на здание. Для этого собственнику необходимо обратиться к специалисту, выполняющему работы по обследованию. Он выдаст информацию о внутренних коммуникациях, строительных конструкциях и фундаменте здания, а также о соблюдении требований санитарно-гигиенической и пожарной безопасности.

Подготовку технического заключения следует доверить только действительно компетентному специалисту. От того, насколько качественно будет проведена работа, зависит дальнейшее решение администрации муниципалитета о переводе или об отказе в переводе недвижимости.

Далее собственнику потребуется собрать ряд документов: заявление о признании садового дома жилым (с указанием кадастрового номера дома и участка), техническое заключение специалиста, согласие других собственников на перевод, заверенное нотариусом, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на дом и землю.

Выписку можно получить в электронном виде на сайте Росреестра или портале «Госуслуги», а также на бумаге в МФЦ или воспользовавшись услугой курьерской доставки регионального Роскадастра.

Сформированный пакет документов направляется в муниципалитет, на территории которого расположен дом. Для этого гражданин может обратиться в МФЦ.

Далее, при положительном решении, муниципалитет уведомляет Росреестр о переводе садового дома в жилой для внесения соответствующих изменений в ЕГРН. По завершении этой процедуры собственник дома получит выписку из ЕГРН о новом статусе недвижимости.

С уважением,
Сапожников Виталий Викторович,
Специалист по связям с общественностью
Филиала ППК «Роскадастр» по Оренбургской области
Тел.: (3532) 44-38-22 (доб. 2048)
filial@56.kadastr.ru
sapojnickov.vitalick@yandex.ru