

Как прописаться на дачном участке

Еще буквально два десятилетия назад большинство дачников приезжали на свои участки лишь в теплый период года. Объяснение этому довольно простое: находится зимой в кирпичном или деревянном домике, где единственный источник тепла – печка для готовки пищи, было неприятно и не совсем комфортно. Спустя время, слово «дача» стало ассоциироваться у большинства людей с комфортабельным коттеджем, где можно спокойно перезимовать, или полноценным «домом», в котором можно проживать всей семьёй независимо от времени года. В данной ситуации следует отметить, что для многих такие понятия как «жилой дом» и «жилое строение пригодное для проживания» являются тождественными.

В связи с этим Филиал ФГБУ ФКП Росреестра по Липецкой области считает необходимым разъяснить: почему нельзя смешивать такие понятия как «жилой дом» и «жилое строение пригодное для проживания», и в чем заключается их существенное отличие.

В теории строением называют любую постройку, возведенную отдельно от других на земельном участке. Поэтому строения делятся по назначению на жилые и нежилые. Таким образом, жилые строения это - все строения, предназначенные для проживания граждан.

«Жилой дом» относится к объектам жилищных прав и представляет собой индивидуальный жилой дом, многоквартирный дом и дом блокированной застройки. Должен быть капитальным строением и предназначен, пригоден для постоянного проживания в нем. Указанные характеристики жилого дома дают его владельцу-собственнику право регистрации (прописки) на проживание в нем.

Вроде бы можно сделать вывод, что данные понятия идентичны, однако законодатель выделил «жилые строения» в отдельную группу. Это жилые строения, построенные на дачных, садово-огородных участках.

Отличительными признаками таких строений являются отсутствие капитальности и запрет на регистрацию (прописку) в нем.

Стоит отметить, что запрет на регистрацию в пригодном для жилья жилом строении на садовом участке, установленный федеральным законом от 15.04.1998 года №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», признан Конституционным Судом РФ не соответствующим Конституции РФ. Вместе с тем, Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении №П-13 подчеркнул, что собственникам таких земельных участков следует учитывать, что регистрация по месту жительства в расположенных на них пригодных для постоянного проживания жилых строениях не приводит к приобретению соответствующей территорией статуса населенного пункта и, следовательно, не возлагает на органы публичной власти обязанности по ее благоустройству, созданию и поддержанию коммунальной, транспортной и иных инфраструктур, за исключением решения вопросов, непосредственно связанных с осуществлением основных прав и свобод человека и гражданина. Поэтому, выбирая в качестве места жительства «жилое строение», расположенное на земельном участке, отнесенном к землям сельскохозяйственного назначения, граждане должны осознанно принимать и те возможные неудобства, которые являются следствием проживания вне территории населенных пунктов.

Условия перевода нежилого помещения в жилое помещение установлены статьей 22 Жилищного кодекса Российской Федерации. Согласно статье 22 и 23 перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности и осуществляется органом местного самоуправления.

Приведенные Постановления Конституционного Суда Российской Федерации №7-П и №13-П, являясь в силу статьи 6 и части 2 статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» общеобязательными и непосредственно действующими, обеспечили возможность регистрации по месту жительства гражданам – собственникам жилых строений, возведенных на садовых земельных участках, отнесенных к землям населенных пунктов и землям сельскохозяйственного назначения.

Следовательно, регистрация граждан по месту жительства в пригодных для проживания жилых строениях, расположенных на садовых земельных участках (безотносительно к тому, отнесены они

к землям населенных пунктов или землям сельскохозяйственного назначения), сама по себе не может изменить целевое назначение этих земельных участков, а также явиться правовым основанием к признанию возведенных на указанных земельных участках «жилых строений» «жилыми домами».

На основании вышеизложенного, можно сказать следующее. Несмотря на то, что решением Конституционного Суда Российской Федерации восстановлено право граждан на регистрацию в жилых строениях, пригодных для проживания, приобретая земельный участок с категорией «земли населенных пунктов» и разрешенным использованием «для садоводства» или «дачного строительства» и перед тем, как начать строительство дома, необходимо все же задуматься о том, какой статус будет у вашего строения «жилой дом» или «жилое строение пригодное для проживания».