**Каким должен быть дом для признания его жилым?**

*Для того чтобы перевести здание в жилой дом и поставить его на кадастровый учет, какие характеристики должны быть у здания?*

На эти вопросы сегодня ответим в нашей статье.

В соответствии с [Градостроительным кодексом РФ](https://rkc56.ru/documents/1888), объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, жилые дома относятся к «жилым помещениям». Все «помещения» при признании их жилыми должны отвечать требованиям, которые установлены [Постановлением правительства РФ от 28.01.2006 №47](https://rkc56.ru/documents/1359), в частности:

* работоспособное состояние несущих и ограждающих конструкций;
* наличие инженерных систем (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях и в СНТ без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных, исключение объединения вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами;
* защита от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем;
* высота от пола до потолка комнат и кухни не менее 2,5—2,7 м. в зависимости от климатического района (в Москве — 2,5 м.). В мансардах можно уменьшать на 50% площади;
* высота коридоров, холлов, передних, антресолей должна составлять не менее 2,1 м. Требование указано для квартир, но, вероятно, подразумевается и для жилых домов;
* отсутствие жилых помещений с уровнем пола ниже планировочной отметки земли; отсутствие уборной, ванной (душевой) и кухни над комнатами; непосредственное естественное освещение в комнатах и кухнях.

Также требования к жилым домам приведены в [СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные»](https://rkc56.ru/documents/4773) (скачать можно по ссылке <https://rkc56.ru/documents/4773> ), в частности:

* наличие как минимум одной комнаты, передней, кухни, ванной комнаты или душевой, туалета или совмещенного санузла;
* наличие эвакуационного выхода (для блокированных домов);
* наличие у ограждающих конструкций тепло- и пароизоляции.

Раньше применялись требования и к минимальной площади помещений. Однако, в мае внесли изменения, и теперь требования по минимальной площади отдельных помещений с 2023 года не применяются.

Когда Вы убедились, что дом отвечает всем требованиям, прежде всего необходимо получить техническое заключение на здание. Для этого собственнику необходимо обратиться к специалисту, выполняющему такие работы. Он выдаст заключение, содержащее информацию о внутренних коммуникациях, строительных конструкциях и фундаменте здания, а также о соблюдении требований санитарно-гигиенической и пожарной безопасности.

После этого полный пакет документов необходимо передать в орган местного самоуправления (сделать это можно лично или через МФЦ) с заявлением на получение разрешения на перевод нежилого здания в жилой дом.

Не позднее чем через 45 календарных дней Вы получите решение о переводе или отказ в переводе с указанием причин такого отказа.

После того как вы получите положительное решение – необходимо подать заявление в Росреестр (через МФЦ) об изменении дополнительной характеристики объекта недвижимости с приложением такого решения.

Если у Вас возникнут дополнительные вопросы – задавайте их на нашем сайте [rkc56.ru](https://rkc56.ru).

*Горбачёва Л.Р.*

*Специалист по связям с общественностью*

*Компании "Региональный кадастровый центр"*

*г. Оренбург*