

В соответствии с положениями ст. 15 Жилищного кодекса РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения (ч. 1). Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ч. 2). Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению с учетом потребностей инвалидов, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, а также порядок признания жилого помещения непригодным для проживания устанавливаются положением «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, п. 7 которого предусмотрено, что оценка и обследование помещения в целях признания его жилым помещением осуществляются межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, и проводятся на предмет соответствия указанных помещений и дома установленным в данном Положении требованиям.

Пунктом 47 указанного Положения предусмотрено, что по результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений об оценке соответствия помещений установленным в данном Положении требованиям: о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания; о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 14.04.2008 № 7-П, признан не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2). 27 (часть 1) и 55 (часть 3) абзац второй статьи 1 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" в той части, в какой им ограничивается право граждан на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов. Указано, что до принятия соответствующих нормативных актов признание жилых строений пригодными для постоянного проживания может осуществляться судами общей юрисдикции в порядке установления фактов, имеющих юридическое значение (глава 28 ГПК Российской Федерации).

Применительно к вышеизложенному, такое строение должно отвечать следующим условиям: располагаться на садовом земельном участке, который находится в черте населенного пункта; быть признано жилым строением, пригодным для постоянного проживания.

Кроме того, приведенное Постановление Конституционного Суда Российской Федерации подлежит применению к правоотношениям, когда помещение, которое гражданин просит признать жилым, является единственным местом проживания, что следует из п. 4.3 - норма абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в системе правового регулирования, характеризующегося рассогласованностью норм гражданского, земельного и градостроительного законодательства, порождает правовую неопределенность, нарушает конституционный принцип равенства, позволяет органам регистрационного учета отказывать в регистрации по месту жительства гражданам, которые постоянно проживают в возведенных на садовых земельных участках жилых строениях, принадлежащих им на законных основаниях, пригодных для постоянного проживания и являющихся для них единственно возможным местом жительства, и тем самым противоречит статьям 19 (части 1 и 2). 27 (часть 1) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации.

Как уже было указано, возможность перевода дачи (садового дома) возможна при доказательстве расположения строения на садовом земельном участке, находящемся на садовом земельном участке, относящемся к землям населенных пунктов.

Согласно положений ст. 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: 2) земли населенных пунктов (п. 1). Земли, населенных пунктов используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Из положений ст. 83 Земельного кодекса РФ следует, что землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов (п. 1).

Положениями п. 1 ст. 85 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Исходя из положений п. п. 8 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства является одним из основополагающих принципов Земельного кодекса РФ и изданных в соответствии с ним иных актов земельного законодательства.

Положениями п. 2 ст. 7 ЗК РФ предусмотрено использование земель в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Таким образом, для перевода садового дома в жилой дом необходимо: соблюдение категории земельного участка и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий; нежилое помещение должно отвечать критериям жилого и быть пригодным для постоянного проживания; нежилое помещение должно являться единственным местом проживания.