



# КАК ОФОРМИТЬ ПРОПИСКУ В ДАЧНОМ ИЛИ САДОВОМ ДОМЕ ИЛИ ПРОЦЕДУРА РЕГИСТРАЦИИ В САДОВОМ И ДАЧНОМ ДОМЕ

## законные основания и практические рекомендации

Оформление регистрации в дачном или садовом доме является хотя и достаточно хлопотным занятием, но вполне решаемым и выполнимым вопросом.

Иными словами – это возможно!!!!

В соответствии с Конституцией Российской Федерации и Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации, местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает, и граждане законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

В соответствии со ст. 2 Закона РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" (далее – Закон № 5242-1) к понятию "**место жительства**" относятся: жилой дом, квартира, комната, жилое помещение специализированного жилищного фонда (служебное жилое

помещение, жилое помещение в общежитии, жилое помещение маневренного фонда, жилое помещение в доме системы социального обслуживания населения и другие) либо иное жилое помещение, в которых гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору найма специализированного жилого помещения либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и в которых он зарегистрирован по месту жительства.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 14.04.2008 года №7-п признана часть 1 Федерального закона Российской Федерации от 15.04.1998 года №66-ФЗ «О садоводческих огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в части ограничивающей 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, не соответствующей Конституции Российской Федерации, а Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 30.06.2011 года №13-П указано на несоответствии конституционным нормам запрета на прописку в домах, возведенных на землях сельхозназначения.

Таким образом судом установлена возможность регистрации граждан по месту их постоянного жительства в садовых или дачных домиках при соблюдении ряда условий.

**Самым главным и основополагающим условием** является то, что дачные и садовые домики должны быть признаны в установленном порядке пригодными для постоянного проживания.

Условия же признания жилого помещения пригодным для проживания определяются Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 года №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Практика рассмотрения таких вопросов довольно обширна на территории России, и основным вариантом ее решения в кратчайший срок является судебный порядок.

В основном судами общей юрисдикции принимаются решения в порядке особого производства путем установления факта, имеющего юридическое значение, и в порядке искового производства, если требованием является признание садового домика жилым.

Зачастую перед судом на разрешение ставится вопрос и о праве регистрации в садовом домике.

Способ выбора нарушенного или оспариваемого права каждый гражданин выбирает самостоятельно.

Прописаться можно не в любом садовом строении, а только в признанном жилым и пригодным для проживания.

При решении вопроса о пригодности домика к постоянному проживанию в обязательном порядке суду предоставляется доказательная база, отражающая соответствие домика требованиям, предъявляемым к жилым помещениям в частности на соответствие экологическим, объемно-планировочным, прочностным и теплозащитным требованиям строительных норм и правил, санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам, действующим на территории Российской Федерации. В нем должны быть созданы условия для отдыха, сна, приготовления и приема пищи, иной деятельности, обычно осуществляемой в жилище. Здание должно быть оснащено системами электроснабжения, водоснабжения и водоотведения таким образом, чтобы в нем можно было проживать постоянно- и летом и зимой.

**Вторым условием** является то, что категория земли, на которой возведен дом, должна предполагать наличие на этой земле построек.

**Третьим условием** выступает обязательный факт постановки дачного или садового дома на кадастровый учет в качестве объекта недвижимости.

**Четвертое условие** сводится к тому, что у гражданина, претендующего на получение прописки на даче, отсутствует иное жилье и дача будет являться единственным жильем в собственности гражданина.

# Практика принятия судами решений по данной категории дел

Решение Г01253 о признании жилого строения пригодным для постоянного проживания, возложении обязанностей  
версия для печати

Дело № 2-1618/2010  
РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Челябинск

«ДАТА» Metallургический районный суд г. Челябинска в составе:  
председательствующего судьи Горшковой Е.А.,  
при секретаре Евсеевой П.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску XXXXXXXXX к Администрации города Челябинска, Администрации Metallургического района г. Челябинска, Отделу Управления Федеральной миграционной службы России по Челябинской области в Metallургическом районе г. Челябинска о признании жилого строения пригодным для постоянного проживания, возложении обязанностей,

УСТАНОВИЛ:

Истец XXXXXXXXX обратился в суд с иском заявлением к ответчикам Администрации города Челябинска, Администрации Metallургического района г. Челябинска, Отделу Управления Федеральной миграционной службы России по Челябинской области в Metallургическом районе г. Челябинска и просит признать жилое строение (садовый дом), расположенное на земельном участке № ... по ул. ... в садоводческом некоммерческом товариществе «Аэропорт-2» г. Челябинска пригодным для постоянного проживания и обязать Отдел Управления Федеральной миграционной службы России по Челябинской области в Metallургическом районе г. Челябинска зарегистрировать его по месту жительства в указанном жилом строении.

В обоснование своих требований ссылается на то, что является собственником садового земельного участка и расположенного на нём садового дома, в котором он проживает постоянно, в доме имеется круглый год электричество, газовое отопление, подведено водоснабжение, туалет с выгребной канализационной ямой. При обращении в Отдел Управления Федеральной миграционной службы России по Челябинской области в Metallургическом районе г. Челябинска с заявлением о регистрации в садовом доме по месту жительства ему было рекомендовано обратиться в соответствующую комиссию при администрации города (района) или в суд для получения заключения о пригодности садового дома к постоянному проживанию. В администрации района им также был получен отказ с рекомендацией обратиться в Отдел Управления Федеральной миграционной службы России по Челябинской области в Metallургическом районе г. Челябинска. Также указывает, что садовый дом является для него единственным возможным местом жительства.

В судебном заседании представитель истца XXXXXXXXX – XXXXXXXX, действующая на основании доверенности, иски требования и доводы, изложенные в исковом заявлении, поддержала в полном объёме.

Представитель ответчика Администрации Metallургического района г. Челябинска

XXXXXXXXXX, действующая на основании доверенности, исковые требования не поддержала, пояснив о том, что имеющееся в материалах дела техническое заключение о соответствии садового дома пригодным для постоянного проживания, не может служить основанием для удовлетворения исковых требований, поскольку подписано главным инженером, полномочия которого документально не подтверждены.

Истец XXXXXXXXX в судебное заседание не явился, извещён, просил о рассмотрении дела в своё отсутствие.

Представители ответчиков Администрации города Челябинска, Отдела Управления Федеральной миграционной службы России по Челябинской области в Металлургическом районе г. Челябинска в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Представитель третьего лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в судебное заседание не явился, извещён, в материалах дела имеется письменный отзыв по существу иска.

Представитель третьего лица садоводческого некоммерческого товарищества «Аэропорт-2» в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещён надлежащим образом.

Суд, заслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, находит исковые требования обоснованными.

В соответствии со ст. 27 Конституции РФ каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.

Согласно ч. 3 ст. 55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Согласно ч. 1 и ч. 2 ст. 15 ЖК РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения. 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).

Согласно ч. 1 и ч. 2 ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Жилым домом признается 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.

В судебном заседании установлено, что истец XXXXXXXXXX является собственником садового земельного участка № ... по ул. ... в садоводческом некоммерческом товариществе «Аэропорт-2» г. Челябинска и расположенного на нём садового дома на основании договора купли-продажи от XX.XX.20XX года, что подтверждено копиями договора купли-продажи (л. д. 7), свидетельств о государственной регистрации прав собственности (л. д. 8, 9).

Земельный участок площадью 765 кв. м, на котором расположен садовый дом, относится к категории земель «земли поселений», что подтверждено копией кадастрового плана земельного участка (л. д. 10-11).

Садовый дом площадью 20,3 кв. м (литеры А, А1, А2) состоит из трёх изолированных помещений, имеет отдельный вход, что отражено в техническом паспорте на дом (л. д. 12-14, 16) и в силу закона отнесён к объекту недвижимого

имущества. На земельном участке помимо дома имеется гараж, уборная, погреб, скважина (л. д. 12-16). Садоводческое некоммерческое товарищество «Аэропорт-2» расположено на территории Metallургического района г. Челябинска.

Согласно техническому заключению № ... от XX.XX.20XX года ООО «АСК» планировка и конструктивная схема жилого строения (садового дома) и его размещение на участке застройки выполнены в полном соответствии с требованиями противопожарных, санитарно-гигиенических и экологических норм, действующих на территории РФ. Конструктивная схема жилого строения обеспечивает его безопасную эксплуатацию и устойчивость строительных конструкций и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан. Объёмно-планировочные и конструктивные решения жилого строения соответствуют СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные» и допускают постоянное проживание в данном садовом доме. Электроснабжение и водоснабжение жилого строения круглогодичное (л. д. 20).

Таким образом суд считает установленным, что садовый дом соответствует всем требованиям, предъявляемым законом к жилым помещениям.

Своим Постановлением от XX.XX.20XX года Конституционный суд РФ признал не соответствующим Конституции РФ, её 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.

Поскольку земельный участок истца относится к категории земель поселений, расположенный на нём садовый дом отвечает нормативам, предъявляемым к жилому помещению, в нём созданы условия для постоянного проживания, сна, отдыха, гигиенических процедур, приготовления и приёма пищи, с учётом того, что истец во внесудебном порядке лишён воспользоваться своим правом признания садового дома жилым помещением (л. д. 22), а также с учётом того, что садовый дом является для истца единственным местом жительства, и, следовательно, единственным местом, где он может быть зарегистрирован, то суд полагает возможным удовлетворить требования истца и признать садовый дом пригодным для постоянного проживания в нём.

Довод представителя ответчика о том, что техническое заключение о соответствии садового дома пригодным для постоянного проживания, не может служить основанием для удовлетворения исковых требований, поскольку подписано главным инженером, полномочия которого документально не подтверждены, не может быть принят судом во внимание, поскольку в материалах дела имеется свидетельство о допуске ООО «АСК» к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства с указанием перечня видов работ, в том числе и работ по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений (л. д. 21).

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования XXXXXXXXXXXX удовлетворить.

Признать жилое строение (садовый дом), принадлежащее на праве собственности XXXXXXXXXXXX, расположенное на земельном участке №... по ул. ... в садоводческом некоммерческом товариществе «Аэропорт-2» Metallургического района г. Челябинска пригодным для постоянного проживания.

Обязать Отдел Управления Федеральной миграционной службы России по Челябинской области в Metallургическом районе г. Челябинска зарегистрировать XXXXXXXXXXXX по месту жительства в жилом строении, расположенном на земельном участке № ... по ул. ... в садоводческом некоммерческом товариществе «Аэропорт-2» Metallургического района г. Челябинска.

Настоящее решение может быть обжаловано в Судебную коллегию по гражданским делам Челябинского областного суда в течение 10 дней со дня изготовления решения в окончательной форме.

**Постановление № 44Г-219/16 44Г-92/2016 4Г-814/2016 от 4 августа 2016 г. по делу**

**№ 44Г-92/2016**

Ставропольский краевой суд (Ставропольский край) - Гражданское

Суть спора: 22 - Другие жилищные споры

ГСК: Быстров О.В. Дубинин А.И. Бостанов Ш.А. (докл.) № 44г-219/16

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

СУДА КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ

г. Ставрополь 04 августа 2016 года

Президиум Ставропольского краевого суда в составе:

председательствующего Козлова О.А.,

членов президиума: Вербенко В.И., Макеевой Г.В., Шаталовой Е.В., Михайлова О.И.,  
Кудрявцевой А.В.,

секретаря судебного заседания Афанасьевой Е.А.

рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению XXXXXXXX к администрации города Кисловодска, управлению архитектуры и градостроительства администрации города Кисловодска, Садовому товариществу «Зеленогорское» о признании садового дома жилым, пригодным для проживания,

направленное в президиум определением судьи краевого суда Савина А.Н. от 06 июля 2016 года

по кассационной жалобе администрации города-курорта Кисловодска, поступившей 04 мая 2016 года, на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 09 марта 2016 года,

заслушав доклад судьи Макеевой Г.В.,

#### **установил:**

XXXXXXXXX Л.И. обратилась в суд с иском о признании жилым и пригодным для постоянного проживания принадлежащего ей на праве собственности садового дома, расположенного по адресу: г. Кисловодск, Садовое товарищество «Зеленогорское», .... В обоснование требований указала, что ей в садовом товариществе «Зеленогорское» на праве собственности принадлежит земельный участок площадью ... кв.м. и расположенный на нем садовый дом, который фактически является жилым. В

удовлетворении ее заявления об изменении вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства Управлением архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Кисловодска отказано по причине нахождения данных объектов во второй санитарно-охранной зоне курорта и отсутствием централизованной системы канализации, с чем она не согласна, полагает, в данном случае она лишена возможности зарегистрироваться в принадлежащем ей доме, являющемся для нее и членов ее семьи единственным местом жительства.

**Решением Кисловодского городского суда от 10 декабря 2015 года садовый дом № ..., принадлежащий ХХХХХХХХ Л.И. на праве собственности, расположенный в городе Кисловодске, садовое товарищество «Зеленогорское», признан пригодным для постоянного проживания.**

В иске о признании данного садового дома жилым отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 09 марта 2016 года указанное решение суда в части отказа в удовлетворении исковых требований отменено и принято в данной части новое решение, которым садовый дом, принадлежащий ХХХХХХХХ Л.И. на праве собственности, расположенный по адресу: г. Кисловодск, садовое товарищество «Зеленогорское», ... признан жилым.

В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

04 мая 2016 года администрацией города-курорта Кисловодска подана в суд кассационной инстанции жалоба, в которой ставится вопрос об отмене апелляционного определения в связи с существенным нарушением норм права и оставлении без изменения решения суда первой инстанции. При этом заявитель указывает на несоблюдение истцом предусмотренного законом порядка признания данного строения жилым домом.

Стороны о времени и месте рассмотрения дела извещались, в судебное заседание президиума не явились, явку представителей не обеспечили, ходатайств об отложении судебного разбирательства не представили.

Президиум краевого суда в соответствии с положениями части 3 статьи [167](#), части 2 статьи [385](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, президиум краевого суда находит, что имеются основания, для отмены принятого по делу апелляционного определения и оставлении в силе решения суда первой инстанции.

В соответствии с требованиями ст. [387](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Президиум находит, что судом второй инстанции при принятии решения о частичной отмене решения суда первой инстанции и принятии нового решения допущены существенные нарушения норм права.

Судом установлено, что ХХХХХХХХ Л.И. на праве собственности принадлежит садовый дом, назначение: нежилое, общей площадью ... кв. м., а также земельный участок площадью ... кв. м, назначение - земли населенных пунктов, для ведения садоводства и огородничества, расположенный по адресу: г. Кисловодск, садоводческое



товарищество «Зеленогорское», ....

Право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке и подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права, выданными 27 августа 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

Статьей 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» определено, что садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 года № 7-П, абзац второй статьи 1 указанного Федерального закона признан не соответствующим Конституции РФ 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.

Конституционный Суд РФ отметил, что до внесения соответствующих изменений в Федеральное законодательство, субъекты Российской Федерации вправе в опережающем порядке осуществить надлежащее правовое регулирование, определив порядок признания жилых строений на садовых земельных участках пригодными для постоянного проживания, а органы местного самоуправления - утвердить правила землепользования и застройки.

В соответствии с частью 2 и 3 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, 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).

В силу статей 17 и 18 Жилищного кодекса РФ жилое помещение должно быть пригодным для проживания граждан и право собственности на жилые помещения подлежит государственной регистрации.

Согласно части 1 статьи 22 Жилищного кодекса РФ перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ и законодательства о градостроительной деятельности.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 7 Постановления от 02 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» указал, что судам надлежит иметь в виду, что порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, а также порядок признания жилого помещения непригодным для проживания устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (части 3, 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В настоящее время действует Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47.

Согласно данному Положению уполномоченным органом, к компетенции которого относится признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан является межведомственная комиссия, создаваемая в этих целях и принимающая решение на основании оценки соответствия помещения установленным требованиям. По окончании своей работы комиссия составляет заключение в трех экземплярах о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания по установленной форме.

Удовлетворяя требования о признании садового дома жилым, суд апелляционной инстанции не учел того обстоятельства, что истицей не соблюден установленный действующим законодательством порядок признания данного строения жилым домом.

Заключение межведомственной комиссии, созданной постановлением главы города-курорта Кисловодска № 341 от 18 августа 2006 года, не представлено. Вид использования земельного участка в соответствии со свидетельством о регистрации права - для садоводства и огородничества. Согласно градостроительному регламенту органом местного самоуправления разрешенное использование земельного участка не изменено.

Согласно пункта 13 постановления Правительства Российской Федерации от 07 декабря 1996 года № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения» на территории второй зоны запрещается размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а так же проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду и приводящих к истощению природных лечебных ресурсов, в том числе: строительство жилых домов, организация и обустройство садово-огороднических участков и палаточных туристических стоянок без центральных систем водоснабжения и канализации.

Суд второй инстанции не принял во внимание отсутствие на данном земельном участке истца центральной системы водоснабжения и канализации.

При таких обстоятельствах, обжалуемое апелляционное определение не может быть признано законным и подлежит отмене.

Поскольку судом первой инстанции обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, установлены в полном объеме, и к спорным правоотношениям правильно применены нормы материального и процессуального права, решение Кисловодского городского суда Ставропольского края от 10 декабря 2015 года подлежит оставлению в силе.

Руководствуясь ст.ст. [387](#), [388](#), [390](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, президиум Ставропольского краевого суда

**постановил:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 09 марта 2016 года отменить, оставить в силе решение Кисловодского городского суда Ставропольского края от 10 декабря 2015 года.

Председательствующий

О.А. Козлов