

Омский Росреестр о строительстве на садовых участках

В России изменён порядок строительства и реконструкции жилых и садовых домов. С 4 августа 2018 года введён единый уведомительный порядок строительства, реконструкции и оформления права собственности в отношении жилых и садовых домов, созданных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (расположенных в границах населённого пункта).

Кроме того, с вступлением в силу Федерального закона 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» (далее – Закон о садоводстве) на садовых земельных участках допускается осуществление строительства как садовых домов, так и жилых домов, а также хозяйственных построек (сарая, бань, теплиц).

Уведомительный порядок возведения жилых и садовых домов установлен вступившим в силу Федеральным Законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ).

Законом № 340-ФЗ для правообладателей садовых земельных участков установлена обязанность: уведомить о планируемом строительстве/реконструкции жилого или садового дома, а также – об окончании строительства/реконструкции жилого или садового дома.

При этом разрешение на строительство, а также ввод в эксплуатацию таких объектов капитального строительства не требуется.

Вместе с тем, до 1 марта 2021 года допускается оформление прав на жилой или садовый дом, созданный на садовом земельном участке, без соблюдения уведомительного порядка и требований, установленных правилами землепользования и застройки.

Законом о садоводстве установлено, что садовый дом – это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, то есть это должно быть отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров и не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Необходимо отметить, что хозяйственные постройки должны соответствовать предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, в границах которой расположен указанный садовый земельный участок, в том

числе – требованиям к минимальным отступам от границ земельных участков.

Регистрация прав и постановка на государственный кадастровый учёт объектов, расположенных на садовых земельных участках, осуществляется на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Для оформления прав на объекты, созданные на садовом земельном участке, собственнику земельного участка необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана. После чего необходимо предоставить в орган регистрации прав заявление о кадастровом учёте и регистрации прав: лично – через офис приёма документов (МФЦ) или – в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) или официального сайта Росреестра, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина, установленная ст. 333.33 Налогового кодекса РФ – в размере 350 рублей.

**Ксения Залыгаева,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**