



**РОСРЕЕСТР**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

### **Грядущие новшества в законодательстве о садоводствах**

В соответствии с новшествами, введенными Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее Закон о садоводствах), который принят на замену старому федеральному закону от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", у граждан, постоянно проживающих на территории садоводства, с 1 января 2019 года появится возможность признать садовый дом жилым домом.

В настоящее время Правительством РФ разработан проект изменений в соответствующий нормативный документ, которым будет регламентироваться порядок признания садового дома жилым, жилого дома - садовым.

Планируется, что на основании заявления собственника в уполномоченную комиссию по месту нахождения жилого (садового) дома такой комиссией будет проводиться оценка соответствия жилого (садового) дома предъявляемым требованиям.

Так, жилой дом должен соответствовать требованиям технических регламентов, стандартов и сводов правил, предназначенных для проектирования и строительства объектов индивидуального жилищного строительства.

Садовый дом должен соответствовать требованиям технических регламентов, стандартов и сводов правил, предназначенных для проектирования и строительства зданий и сооружений пониженного уровня ответственности.

По результатам работы комиссия будет принимать одно из следующих решений:

- о соответствии садового дома требованиям, предъявляемым к жилому дому, и его пригодности для постоянного проживания;
- о несоответствии жилого дома требованиям, предъявляемым к жилому дому, и его непригодности для постоянного проживания;
- об отсутствии оснований для признания жилого дома садовым домом;
- об отсутствии оснований для признания садового дома жилым домом.

Комиссия в 5-дневный срок со дня принятия такого решения будет направлять в письменной или электронной форме по 1 экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю, а также в случае признания жилого дома садовым домом - в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) по месту нахождения такого дома.

Несколько слов о строительстве новых индивидуальных жилых домов на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества.

Согласно статье 23 Закона о садоводствах, предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

То есть, жилой (садовый) дом должен быть: отдельно стоящим зданием с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, состоящим из комнат и помещений вспомогательного использования, и не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Н.Г. Огнева, ведущий юрисконсульт  
юридического отдела филиала  
Кадастровой палаты по Иркутской области