



**РОСРЕЕСТР**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Какие еще новшества ждут садоводов с 2019 года

Предусмотренные законодательством Российской Федерации новшества обрадуют большую часть садоводов.

Так, до настоящего времени, законом была ограничена возможность строительства жилых домов на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства. Возведение жилого дома с правом регистрации проживания в нем имели лишь правообладатели дачных земельных участков.

Новый закон (Федеральный закон 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") с 1 января 2019 года предоставляет садоводам возможность возводить жилые дома на садовых земельных участках. Исключение составляют огородные земельные участки, на которых возможно лишь строительство хозяйственных построек, предназначенных для хранения инвентаря и урожая.

Кадастровая палата по Иркутской области напоминает, что при начале строительства жилого дома на садовом участке следует учесть, что градостроительным законодательством предусмотрен порядок согласования такого строительства.

Так, прежде чем начать строительства жилого дома (с правом регистрации проживания в нем) или садового дома (без права регистрации проживания в нем), застройщику необходимо подать в соответствующий уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве (или реконструкции уже существующего) объекта недвижимости.

Следующим этапом застройщик должен направить в уполномоченный орган уведомление об окончании строительства. К такому уведомлению застройщик прилагает подготовленный за свой счет технический план построенного жилого или садового дома.

В случае соответствия построенного здания установленным требованиям, дальнейшие действия по направлению заявления о регистрации права собственности на созданный объект недвижимости

осуществляет тот уполномоченный орган, которому застройщик направляет уведомления.

Параметры жилого дома, возводимого на садовом земельном участке должны соответствовать параметрам, присущим объекту индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящего здания с количеством надземных этажей не более трех, высотой не более двадцати метров.

Кроме всего сказанного, важно отметить, что дома, построенные до 1 января 2019 года на садовых и дачных земельных участках с назначением «жилое», «жилое строение» признаются жилыми домами. При этом, замена ранее выданных документов на такие здания не требуется. Изменение сведений Единого государственного реестра недвижимости в отношении назначения таких домов может осуществляться по желанию их правообладателей.

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