



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Как изменится жизнь дачников и садоводов с 1 января 2019 года

С 1 января 2019 года вступает в силу новый 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" (далее – Закон). Новый закон предусматривает несколько нововведений.

Например, все дачные участки с 1 января будут признаны садовыми. Дано определение садового участка – это земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей. Виды разрешенного использования земельных участков, такие как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства» будут считаться равнозначными.

Расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) до 1 января 2019 года, с назначением "жилое", "жилое строение" будут признаны **жилыми** домами, а здания с назначением "нежилое" (сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами) будут признаны **садовыми** домами. В соответствии с положениями нового Закона садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством РФ.

Вместе с тем с 4 августа 2018 года вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс (ГрК РФ) и Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». ГрК РФ дополнен понятием "объект индивидуального жилищного строительства" - это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, например квартиры.

Вступившие в силу изменения предусматривают с 4 августа 2018 года уведомительный порядок начала и окончания строительства объектов индивидуального жилищного строительства (жилых домов) и садовых домов. Пока для владельцев садовых и дачных участков - в отличие от тех, кто строится на участках для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), - действует более простая схема. Ничего никому сообщать не надо, кадастровый учет с одновременной регистрацией права собственности осуществляются на основании технического плана дома и документов на землю. Если на садовом или дачном участке дом построен уже давно, а зарегистрировать его всё не хватало времени, тогда необходимо это сделать до 1 марта 2019 года. До этого времени установлен переходный период и садоводы могут зарегистрировать свои дома, в том числе жилые, также и по старым правилам. А вот после 1 марта 2019 года будет

информация из реестра с 19.12.2018

действовать только единый уведомительный порядок, который предусматривает следующее.

Владельцы дачных или садовых участков, которые собираются приступить к строительству или реконструкции дома, в том числе жилого, должны направить уведомление о планируемом строительстве или реконструкции в органы местного самоуправления. В уведомлении надо указать сведения о земельном участке (кадастровый номер, где находится и т.п.) и технические характеристики будущего дома (количество этажей, высоту дома, расстояния до него от границ участка). Проект не нужен. В случаях если строительство или реконструкция жилого дома (на дачном участке) или жилого строения (на садовом участке) начато до 4 августа 2018 года уведомление о планируемом строительстве или реконструкции в органы местного самоуправления можно направить до 1 марта 2019 года.

В течение семи дней местная администрация должна проверить направленные документы и дать ответ о соответствии планируемого строительства установленным параметрам и правилам землепользования (можно строить). Если при проверке будет выявлено превышение указанных в законе размеров, обнаружится отсутствие прав на землю, то застройщик получит отказ.

Завершив строительство, застройщик должен направить в муниципалитет уведомление об окончании строительства. К уведомлению нужно приложить технический план дома, подготовленный кадастровым инженером, соглашение об определении долей в праве собственности на дом (если земельный участок принадлежит нескольким лицам) и квитанцию об оплате госпошлины за регистрацию права собственности. В течение семи дней орган местного самоуправления выдаст документ о соответствии либо о несоответствии возведенного дома требованиям законодательства. Если всё в порядке, местная администрация сама направит проверенные документы в Росреестр для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности застройщика. Если орган местного самоуправления не направит в установленный срок заявление в Росреестр, то гражданин может сделать это самостоятельно.

Важно! Регистрировать или нет дачный дом либо строение в садоводстве - пока еще право владельца. Но с 1 марта 2019 года все незарегистрированные постройки местные органы власти вынуждены будут признать самовольными постройками (ст. 222 ГК РФ), и тогда уже в судебном порядке придется устанавливать право собственности на построенный объект.

Также обращаем внимание на то, что для дворцов площадью больше 500 кв.м необходимо получать разрешение на строительство. Владельцам огородных земельных участков по-прежнему запрещено строить жилые либо садовые дома, можно возводить только некапитальные постройки, например теплицы, навесы и т.п.