

В 2019 году все «дачники» стали «садоводами».
Основные положения Закона № 217-ФЗ

С 1 января 2019 года вступил в силу Федеральный закон 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 – ФЗ № 217-ФЗ).

Данным законом регламентировано создание садоводческих некоммерческих товариществ и огороднических некоммерческих товариществ. Определены порядок создания товарищества, порядок и основания принятия в члены товарищества, прекращение членства в товариществе, управление товариществом, а также контроль за его деятельностью.

Важно отметить, что в связи с вступлением в силу ФЗ № 217-ФЗ:

1. Исключаются из законодательства понятия "дачный земельный участок", "жилое строение";

2. Вводится понятие "садовый дом";

3. Садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2018 г. № 1653 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47»;

4. Виды разрешенного использования земельных участков, обозначаемые как "садовый земельный участок", "для садоводства", "для ведения садоводства", "дачный земельный участок", "для ведения дачного хозяйства" и "для дачного строительства" и содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), а также указанные в правоустанавливающих или иных документах, *считаются равнозначными*. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками;

5. Расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу ФЗ № 217-ФЗ с назначением "жилое", "жилое строение", признаются жилыми домами.

При этом согласно статье 1 Градостроительного Кодекса РФ (далее – ГрК РФ) объект индивидуального жилищного строительства (ИЖС) – это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров. Оно состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в данном здании. Оно не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект ИЖС", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При

этом параметры, установленные к объектам ИЖС настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Таким образом, на сегодняшний день действующим законодательством предусмотрено строительство и нежилых садовых домов, и жилых домов на садовых земельных участках, а реконструкция существующих объектов недвижимости, строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Кроме того, ФЗ № 217-ФЗ вводится понятие имущества общего пользования. *Таким имуществом являются расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.*

Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу ФЗ № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

Государственная регистрация права на имущество общего пользования осуществляется в соответствии с частью 10 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации): в срок до 1 января 2024 года подготовка технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд зданий, сооружений, относящихся к имуществу общего пользования и созданных до дня вступления в силу ГрК РФ, осуществляется на основании декларации, составленной и заверенной председателем садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и правоустанавливающего документа на земельный участок общего назначения, на котором расположены такие здания, сооружения. При этом для подготовки технического плана предоставление разрешения на

строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию таких зданий, сооружений, а также иных документов не требуется.

Все эти моменты следует учитывать при подготовке и подаче документов на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости, построенные на садовых земельных участках.

На сегодняшний день действует единый (уведомительный) порядок строительства, реконструкции и оформления права собственности жилых и садовых домов в садоводческих некоммерческих товариществах и населенных пунктах.

В целях строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома застройщик подает в орган местного самоуправления *уведомление* о планируемом действии. Оно может быть на бумажном носителе, доставлено адресату лично или через многофункциональный центр, либо направлено в указанный орган посредством почтового отправления с уведомлением о вручении. Также данное *уведомление* можно направить адресату в электронном виде через Единый портал государственных и муниципальных услуг.

Статьей 51.1 ГрК РФ определены требования к сведениям, указываемым в таком уведомлении, а также необходимые документы, прилагаемые к нему. Форма уведомления о планируемом строительстве утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19 сентября 2018 г. № 591/пр.

В срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства (реконструкции) объекта ИЖС или садового дома застройщик подает в уполномоченный орган местного самоуправления в порядке, указанном выше, уведомление об окончании строительства. Пунктом 16 статьи 55 ГрК РФ определены требования к сведениям, указываемым в таком уведомлении, а также документы, прилагаемые к нему: технический план, документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию прав. А в случае, если земельный участок, на котором произошло строительство, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, к перечню документов прикладывается заключенное между правообладателями такого земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект ИЖС или садовый дом.

На сегодняшний день государственная пошлина за регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества составляет 350 рублей.

Порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в отношении садовых и жилых домов определен частью 1.2 статьи 19 Закона о регистрации: орган государственной власти или орган местного самоуправления, которые уполномочены на выдачу разрешений на строительство, в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома (при отсутствии предусмотренных ГрК РФ оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенного объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности) обязан направить в орган регистрации прав заявление в электронной форме о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такой объект и документы, прилагаемые к нему. В том числе обязан направить уведомление застройщика об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, представленный застройщиком технический план, а в случае, если земельный участок, на котором завершено строительство, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, – соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенный или реконструированный объект ИЖС или садовый дом, заключенное между правообладателями участка. При этом данный орган уведомляет застройщика о направлении заявления в орган регистрации прав. Это уведомление направляется способом, указанным застройщиком в уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома.

В случае не направления в орган регистрации прав заявления в установленный срок застройщик вправе обратиться с таким заявлением самостоятельно. При этом уведомление об окончании строительства, технический план, соглашение об определении долей будут запрашиваться органом регистрации прав, однако заявитель также вправе представить указанные документы самостоятельно.

Таким образом, от собственников садовых земельных участков в целях постановки на государственный кадастровый учет садовых и жилых домов, возведенных или реконструированных, и проведения государственной регистрации прав на данные объекты требуется только надлежащее уведомление органов государственной власти или местного самоуправления о планируемом строительстве или реконструкции и об окончании строительства или реконструкции соответствующего объекта недвижимости, а также направление в один из вышеназванных органов технического плана с приложением необходимых документов.

Хозяйственные постройки, а именно: бани, сараи, гаражи, созданные на садовых участках, оформляются без уведомительного порядка на основании правоустанавливающих документов на землю и технических планов таких

объектов, при условии, что они построены в соответствии с установленным градостроительным регламентом.

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