

О садоводстве и огородничестве

С 1 января 2019 года начнет действовать новый закон о садоводстве - Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 № 217-ФЗ (далее Закон №217-ФЗ), регулирующий отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд.

Данным законом предусмотрено ряд новелл, в том числе в сфере осуществления учетно-регистрационных действий с объектами недвижимого имущества.

В первую очередь следует отметить, что Закон №217-ФЗ дает определения таким понятиям как садовый земельный участок, огородный земельный участок, хозяйственные постройки, имущество общего пользования, земельные участки общего назначения.

Соответственно, предусматривается два вида разрешенного использования земельных участков: «садовые земельные участки» и «огородные земельные участки».

Тем не менее такие виды разрешенного использования земельных участков, как "садовый земельный участок", "для садоводства", "для ведения садоводства", "дачный земельный участок", "для ведения дачного хозяйства" и "для дачного строительства", содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками.

Земельные участки с видом разрешенного использования, как "огородный земельный участок", "для огородничества" и "для ведения огородничества", содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются огородными земельными участками.

Также Закон № 217-ФЗ определяет особенности образования земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, особенности строительства объектов капитального строительства.

Постройка объектов капитального строительства на садовом участке, по новому закону, допускается только в случае, если такие земельные

участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, для которых:

- утверждены градостроительные регламенты;
- установлены предельные параметры разрешенного строительства.

То есть возможность строительства капитального дома будет зависеть не только от вида разрешенного использования земельного участка (садовый или огородный), но и от градостроительного регламента, устанавливающего предельные параметры такого строительства.

Дополнительно обращаем внимание, что расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением "жилое", "жилое строение", признаются жилыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

Расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением "нежилое", сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.