



## **Последние изменения в законодательстве о регистрации прав и кадастровом учете**

В 2018-2019 годах произошли существенные изменения в сфере строительства и регистрации прав на

индивидуальные жилые и садовые дома.

Так с 4 августа 2018 года введен уведомительный порядок строительства жилых домов на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов.

Вместе с тем, на практике остаются вопросы: что делать, если до 4 августа 2018 года было получено разрешение на строительство индивидуального жилого дома либо до 4 августа 2018 года уже было начато строительство жилого дома без получения разрешения на строительство? Необходимо ли в таком случае направлять в администрацию уведомления о планируемом строительстве, окончании строительства либо получать разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию?

В связи с этим поясняем, что в случае, если разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства получено до 4 августа 2018 года, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию такого объекта не требуется. Вместе с тем в этом случае застройщик должен направить в орган, выдавший разрешение на строительство объекта, уведомление об окончании строительства такого объекта, к которому необходимо приложить в числе прочих документов технический план созданного жилого дома.

В этом случае сведения о жилом доме указываются в техническом плане на основании разрешения на строительство, проектной документации такого объекта (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такой жилой дом осуществляется на основании уведомления об окончании строительства и технического плана.

В случае, если до 4 августа 2018 года уже было начато строительство жилого дома без получения разрешения на строительство, правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, вправе до 1 марта 2021 года направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган уведомление о планируемом строительстве.

В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. Вместе с тем, по окончании строительства такого объекта застройщик должен направить в местную администрацию уведомление об окончании строительства.

В этом случае государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такой объект осуществляются на основании уведомления об окончании строительства и технического плана, подготовленного, в том числе, на основании направленного застройщиком после 4 августа 2018 года уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, декларации об объекте недвижимости и проектной документации, если она была изготовлена.

Кроме того, в связи с продлением до 1 марта 2021 года упрощенного порядка регистрации домов, расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства (без направления уведомлений о планируемом строительстве и об окончании строительства), при планировании строительства таких домов у граждан также часто возникает вопрос: на любом ли земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, можно построить садовый дом и зарегистрировать права на него?

В связи с этим следует знать, что на садовом земельном участке в любом случае можно построить жилой и садовый дома с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров.

Также обращаем внимание, что с 1 января 2019 года земельные участки, в отношении которых установлены виды разрешенного использования как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства» являются садовыми земельными участками. Именно на таких земельных участках допускается строительство садовых домов без получения разрешений на строительство и направления уведомлений о строительстве.

Вместе с тем, данное правило не распространяется на земельные участки с видом разрешенного использования «садоводство», предназначенные для осуществления садоводства, представляющего собой вид сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

Таким образом, если земельный участок располагается на землях сельскохозяйственного назначения и имеет вид разрешенного использования «садоводство», строить садовый дом на таком участке нельзя.

Также строительство домов на земельных участках, которые являются садовыми, может быть ограничено, например, в связи с нахождением такого участка в границах зоны с особыми условиями использования территорий.

Кроме того, поскольку садовые земельные участки могут быть образованы как из земель населенных пунктов, так и из земель сельскохозяйственного назначения, обращаем внимание, что сельскохозяйственные угодья, входящие в состав земель сельскохозяйственного назначения, не могут использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

Следовательно, если садовый участок был ранее образован из земель сельскохозяйственных угодий, зарегистрировать садовый дом на таком участке не получится.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области