

С 01.01.2019 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» (Закон о садоводстве), которым внесены изменения в Жилищный, Земельный, Градостроительный кодексы, Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и другие законы. Закон о садоводстве изменяет правовой статус дачных участков, определяет правовой режим земель общего пользования, дает ряд новых прав дачникам, садоводам и огородникам. В частности:

закреплено право граждан возводить на садовых участках садовые и жилые дома, гаражи, дан примерный перечень хозяйственных построек, которые могут располагаться на земельном участке;

определено понятие садового дома как строения, предназначенного для сезонного (временного) пребывания;

дачные земельные участки приравнены к садовым, при этом переоформления записей в ЕГРН или переоформление документов не требуется, но возможно по желанию;

здания, которые в ЕГРН и документах значатся как «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами. Дома (здания), которые в ЕГРН и документах значатся как «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, признаются садовыми домами;

виды разрешенного использования «огородный земельный участок», «для огородничества» и «для ведения огородничества», содержащиеся в ЕГРН и документах, считаются равнозначными;

имеется только две формы некоммерческих объединений - садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ) и огородническое некоммерческое товарищество

(ОНТ);

строительство на садовых земельных участках допускается исключительно в случае, если они включены в территориальные зоны с утвержденными градостроительными регламентами, устанавливающими параметры строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки.

Вместе с тем Закон о садоводстве не изменил порядка кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости.

В соответствии с законодательством кадастровый учет и регистрация прав носят заявительный характер. Это означает, что закон не обязывает граждан оформлять принадлежащие им объекты недвижимости, а проведение этих процедур возможно только по желанию их владельцев.

Для проведения кадастрового учета и регистрации прав на вспомогательные объекты недвижимого имущества (например: теплицу) они должны отвечать признакам недвижимости: быть прочно связаны с землей, их перемещение должно быть невозможно без несоразмерного ущерба назначению. Если вспомогательный объект не отвечает признакам объекта недвижимости, оформлять его не стоит.

Для регистрации вспомогательного объекта недвижимости, необходимо обратиться с соответствующим заявлением и пакетом документов в любой офис МФЦ. При этом для одновременного проведения кадастрового учета и регистрации прав достаточно предоставить одно заявление. Документы на проведение этих процедур можно направить в Росреестр в электронном виде, заполнив специальные формы на сайте Росреестра. Кроме того, Росреестр обеспечивает экстерриториальный принцип оказания услуг. Это означает, что, если принадлежащий вам объект недвижимости расположен не в городе вашего проживания, вам не надо никуда ехать, чтобы поставить его на кадастровый учет или оформить в собственность. Оформить свою недвижимость можно в городе вашего нахождения.