



Информация Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 2 сентября 2019 г. "Росреестр напоминает: упрощенный порядок оформления садовых и жилых домов на землях для садоводства действует до 1 марта 2021 года"

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) напоминает, что с учетом положений Федерального закона от 02.08.2019 N 267-ФЗ* **до 1 марта 2021 года допускается упрощенный порядок оформления садовых и жилых домов, расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.**

В частности, кадастровый учет и регистрация прав на такие дома могут быть проведены на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимости, без направления уведомлений о планируемом строительстве (реконструкции) жилого или садового дома и об окончании их строительства (реконструкции). Правоустанавливающий документ на участок представляется только в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на этот участок. При этом сведения о жилом или садовом доме указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации об объекте недвижимости.

Постройки на садовом участке должны иметь определенные параметры. Например, в соответствии с Градостроительным кодексом объекты индивидуального жилищного строительства на садовых участках должны быть отдельно стоящими зданиями, состоять не более чем из трех надземных этажей и быть не выше 20 метров.

Также при планировании строительства садовых и жилых домов, расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, необходимо учитывать ограничения, установленные законодательством для садового земельного участка (например, в связи с нахождением такого участка в границах зоны с особыми условиями использования территорий).

Росреестр обращает внимание, что упрощенный порядок оформления прав, установленный законом N 267-ФЗ, не распространяется на объекты индивидуального жилищного строительства, созданные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), в границах населенного пункта. Для таких объектов требуется направлять в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы уведомления о планируемом строительстве (реконструкции) и об окончании строительства (реконструкции).

При этом правообладатели земельных участков, предназначенных для ИЖС или ЛПХ, в границах населенного пункта, на которых строительство (или реконструкция) жилого дома начато до 4 августа 2018 года** без получения разрешения на строительство, имеют право до 1 марта 2021 года направить уведомление о начале строительства в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство государственный орган власти.

* Федеральный закон от 02.08.2019 N 267-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

** 4 августа 2018 года вступил в силу Федеральный закон от 03.08.2018 N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"