

Жилые и садовые дома на садовых земельных участках

С 1 января 2019 вступил в силу новый закон о садоводстве, огородничестве – Федеральный закон от 29 июля 2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ). Этот закон пришел на смену ранее существовавшему – Федеральному закону от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Закон № 217-ФЗ установил, что садоводство или огородничество может осуществляться гражданами только на огородных земельных участках или на садовых земельных участках.

Огородный земельный участок предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур. На нем можно размещать хозяйственные постройки, которые не являются объектами недвижимости (то есть объекты, не подлежащие государственному кадастровому учету и государственной регистрации права) и предназначенные для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур. Таким образом, возводить капитальные строения, такие как жилой дом, садовый дом и т.п. на огородном земельном участке с 1 января 2019 года не допускается. Однако, если право на объект капитального строительства, расположенный на земельном участке для огородничества, было зарегистрировано до вступления в силу Закона №217-ФЗ и такой объект не является самостроем, то зарегистрированное право сохраняется.

Садовый земельный участок также предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур. На садовых земельных участках возможно размещать садовые дома, жилые дома, хозяйственные постройки и гаражи. Осуществлять строительство жилых или садовых домов возможно только с соблюдением градостроительных норм и правил, уведомив орган местного самоуправления.

Жилой дом отличается от садового дома. Жилой дом предназначен для постоянного проживания в нем, а садовый дом предназначен для сезонного, временного пребывания в нем. Садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом также может быть признан садовым домом. Порядок признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом установлен постановлением Правительства от 28 января 2006 № 47. Для признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом собственнику садового дома или жилого дома необходимо обратиться в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением и документами, определенными вышеуказанным постановлением. На основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом, садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом.

Начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 Светлана Ульева