

Итоги «горячей линии», проведенной 02.12.2021, по вопросу о порядке оформления прав на недвижимое имущество, расположенное на садовых земельных участках

На вопросы отвечал Фархад Керимов, начальник отдела регистрации земельных участков, объектов недвижимости нежилого назначения Управления Росреестра по Костромской области

Вопросы:

1) Как зарегистрировать право на садовый дом, созданный на садовом земельном участке.

Ответ: Частью 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что до 1 марта 2026 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

2) Какие объекты недвижимого имущества допускается размещать на садовом земельном участке помимо садового или жилого дома?

Ответ: В соответствии с п. 9 ст. 1, ч.ч. 2 и 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки.

Виды разрешенного использования земельных участков, а также содержание данных видов установлены Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор).

В соответствии с Классификатором содержанием вида разрешенного использования земельного участка «ведение садоводства», расположенного в садовом товариществе, является осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), хозяйственных построек и гаражей.

Таким образом, помимо размещения садового дома или жилого дома на садовом участке допускается размещать хозяйственные постройки и гаражи.

Согласно пункту 3 статьи 3 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» под хозяйственными постройками следует понимать - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

Государственной регистрации подлежат права только на те хозяйственные постройки, которые отвечают признакам объектов недвижимого имущества,

указанным в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, и в отношении которых проведены кадастровые работы и подготовлены документы кадастрового учета.

С уважением,

Отдел организации, мониторинга и контроля

Управления Росреестра

по Костромской области

Телефон 8(4942) 64-56-58

E-mail: 44_upr@rosreestr.ru