



Пресс-релиз
22.03.2019

Оформление прав на жилые и садовые дома, возводимые на садовых земельных участках

1 января 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» (далее - Закон № 217-ФЗ), в соответствии с которым на садовом земельном участке допускается размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (п. 1, 3 ст. 3 Закона № 217-ФЗ).

Строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства (п. 2 ст. 23 Закона № 217-ФЗ).

В силу п. 1 ч. 17 ст. 51, ч. 15 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек.

Вместе с тем, с 1 марта 2019 в целях строительства или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) или садового дома, застройщик предоставляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган (далее – уполномоченный орган) уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, а также в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, застройщик подает в уполномоченный орган уведомление об окончании строительства или реконструкции (ч.1 ст. 51.1 ГрК РФ).

Требования к форме и содержанию уведомления о планируемом строительстве и уведомления об окончании строительства, а также состав прилагаемых к ним документов установлены ст. ст. 51.1, 55 ГрК РФ.

Указанные уведомления могут быть представлены застройщиком в уполномоченный орган на бумажном носителе посредством личного обращения, в том числе через многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг, либо направлены посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг.

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в Федеральный закон от

13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении созданных объектов ИЖС и садовых домов должны осуществляться одновременно на основании заявления уполномоченного органа.

Заявление уполномоченным органом направляется в электронном виде в орган регистрации прав в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома при отсутствии предусмотренных ГрК РФ оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, к заявлению должны прилагаться:

уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома;

технический план, представленный застройщиком вместе с уведомлением об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в уполномоченный орган;

соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект ИЖС или садовый дом, заключенное между правообладателями земельного участка, если земельный участок принадлежит на праве в общей долевой собственности, или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

В уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома должна быть указана, в том числе информация об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права на созданный объект недвижимости.

Застройщик вправе самостоятельно обратиться в орган регистрации прав в случае неисполнения уполномоченным органом указанной обязанности. При этом, застройщик представляет в орган регистрации прав только заявление, иные документы запрашиваются органом регистрации прав в уполномоченном на выдачу разрешений на строительство органе.