

Дачное становится садовым

С 1 января 2019 года вступает в силу новый Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон). Что поменяется после его вступления в силу? Требуют разъяснения некоторые моменты, которые затрагивают право собственности на объекты недвижимого имущества, расположенные на «дачных участках».

В новом законе отсутствует такое понятие как «дача», и все, что с этим понятием связано. То есть юридически в законе отсутствуют такие понятия, как «дачный участок», «дачное товарищество», «дачный дом». Все, что ранее было дачным, теперь становится садовым.

Рассмотрим основные понятия, используемые в Законе.

Садовый земельный участок – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Согласно **ч. 7 ст. 54** Закона такие виды разрешенного использования земельных участков, как "садовый земельный участок", "для садоводства", "для ведения садоводства", "дачный земельный участок", "для ведения дачного хозяйства" и "для дачного строительства", содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, будут считаться равнозначными.

Огородный земельный участок – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

В силу **ч. 8 ст. 54** Закона такие виды разрешенного использования земельных участков, как "огородный земельный участок", "для огородничества" и "для ведения огородничества", содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, будут считаться равнозначными.

Очень важная норма содержится в п. 32 ст. 64 Закона. Зарегистрированное до 1 января 2019 г. право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются объектами капитального строительства, строительство которых осуществлено на огородном земельном участке и которые не являются самовольными постройками, **будет сохранено**.

Земельные участки общего назначения – земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные

утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования.

Стоит отметить, что п. 24 ст. 54 Закона говорит нам о том, что изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до 1 января 2019 г. садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из ЕГРЮЛ как недействующее), не будет допускаться.

Жилым домом признается расположенное на садовом земельном участке здание, сведения о котором внесены в ЕГРН до 1 января 2019 г. с назначением "жилое", "жилое строение" (ч. 9 ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства).

Садовый дом – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Как указано в ч. 11 ст. 54 нового Закона, расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу этого Закона с назначением "нежилое", сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, также признаются садовыми домами.

На основании ч. 3 ст. 23 данного Закона садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством РФ.

Хозяйственная постройка – сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

Имущество общего пользования – расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

С 1 января 2019 года в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» появится норма, которая позволит оформить имущество общего пользования в упрощенном порядке.

В срок до 1 января 2024 года подготовка технического плана на здания, сооружения, относящиеся к имуществу общего пользования и созданные до дня вступления в силу Градостроительного кодекса РФ, будет осуществляться на основании декларации, составленной и заверенной председателем садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и правоустанавливающего документа на земельный участок общего назначения, на котором расположены такие здания, сооружения. При этом для подготовки технического плана предоставление разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию таких зданий, сооружений, а также иных документов не требуется.

Подводя итог вышеизложенному, отметим, что все обладатели земельных участков с видом разрешенного использования "огородный земельный участок", "для огородничества" и "для ведения огородничества" имеют право зарегистрировать право собственности на расположенные на них садовые домики и жилые строения только до 1 января 2019 года.

**Анатолий Ершов,
заместитель начальника Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**