|  |  |
| --- | --- |
|  | Как зарегистрировать право на объект недвижимого имущества, возведенный на садовом земельном участке |

**Управление Росреестра по Курской области информирует**

В соответствии с пунктом 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации для строительства объектов недвижимости на земельных участках, предназначенных для садоводства или для ведения дачного хозяйства, выдача разрешения на строительство не требуется.

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон N 218-ФЗ) в связи с созданием объекта недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно. Пунктом 7 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ определено, что одним из документов - оснований для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости помимо заявления заинтересованного лица является технический план объекта недвижимости.

Кроме того, частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ установлено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которого в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство осуществляются на основании технического плана такого объекта недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Согласно части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешения на строительство и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости.

Таким образом, в настоящее время Законом № 218-ФЗ для лиц, которым принадлежат земельные участки, предназначенные для садоводства или для ведения дачного хозяйства, установлен упрощенный (по сравнению с общим порядком) порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные объекты недвижимости.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее - Закон N 66-ФЗ) садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Таким образом, в настоящее время правовой режим садового земельного участка предусматривает возможность возведения на таком земельном участке жилого строения, а не жилого дома. Положения Закона № 218-ФЗ предусматривают возможность государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на здание с назначением «жилое строение».

Также положениями Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 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), вступающего в силу 1 января 2019 г., в числе прочего предусматривается возможность возведения жилых домов на садовых земельных участках.

Согласно части 9 статьи 54 Закона № 217-ФЗ расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.