**Изменения в кадастровом учете и государственной регистрации прав на объекты ИЖС и садовые дома**

27.11.2018

Федеральным законом от 03.08.2018 №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившим в силу с 04.08.2018, введен уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства (далее – объект ИЖС) взамен ранее действовавшего разрешительного порядка, а также изменены отдельные положения Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом», «индивидуальный жилой дом» с указанной даты применяются в одном значении. Государственный кадастровый учет созданных объектов ИЖС, садовых домов и государственная регистрация прав на них осуществляются по заявлению органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство.

С 1 января 2019 года вступит в силу Федеральный закон 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), которым:

- исключаются понятия «дачный земельный участок», «жилое строение»; вводится понятие «садовый дом»;

- предусмотрено, что садовый дом может быть признан жилым, а жилой – садовым в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации;

- расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона №217-ФЗ с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами.

Разъясняя положения указанных законов, Минэкономразвития России подготовил письмо от 7 ноября 2018 г. № 32363-ВА/Д23и по вопросам кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты ИЖС и садовые дома.

В письме отмечено, что возведение гаражей, подсобных сооружений, хозяйственных построек, производственных, бытовых и иных зданий, обладающих признаками объекта недвижимости и являющихся объектами вспомогательного использования по отношению к основному объекту: ИЖС или садовому дому, на садовых (дачных) земельных участках, или на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на приусадебных земельных участках осуществляется без получения разрешения на строительство и направления каких-либо уведомлений. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такие объекты осуществляются на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором они расположены. Причем представление правоустанавливающего документа на земельный участок не требуется, если право на такой земельный участок ранее зарегистрировано.

Зарегистрированное до 1 января 2019 года 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, сохраняется.

С 1 января 2019 года на огородном участке не допускается возведение объектов капитального строительства и, соответственно, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них в порядке.

Прокуратура Нижневартовского района