

Пресс-релиз

### **«В СНТ разрешили строить жилые дома»**

В 2018 году вступили в силу важные изменения в законодательстве, регулирующем отношения в сфере недвижимости и непосредственно касающиеся строительства жилых домов и жилых строений, о самых главных и значимых из них мы поговорим в данной статье.

Но перед тем как перейти к разбору нововведений, необходимо акцентировать внимание на том, что понятие жилое строение и жилой дом не тождественны. Законодатель выделил жилые строения в отдельную группу, куда относятся строения, построенные на дачных, садово-огородных участках.

Жилой дом относится к объектам жилищных прав и представляет собой индивидуальный дом. Должен быть капитальным строением и предназначен, пригоден для постоянного проживания в нем. Указанные характеристики жилого дома дают ее пользователю или владельцу-собственнику право регистрации (прописки) на проживание в нем.

Исходя из вышесказанного следует, что жилое строение не является помещением для постоянного проживания, коим является жилой дом.

Стоит отметить, что согласно 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", который вступит в силу с 01.01.2019 г. на садовом земельном участке (на территории СНТ) можно будет возвести «садовый дом» для сезонного проживания либо «жилой дом» – капитальное строение в котором возможна прописка. При этом в СНТ капитальный дом можно построить, только если эта земля включена в «территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, устанавливающие предельные параметры такого строительства». То есть возможность строительства капитального дома будет зависеть не только от разрешённого вида использования земель, но и от генплана, утвержденного муниципалитетом. Теперь все дачные земли станут садовыми с возможностью строительства дома.

4 августа 2018 г. вступил в силу ФЗ №340 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Он вносит изменения в правила возведения и регистрации жилых домов на участках, предназначенных для ведения садоводства, дачного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Дополнительно определены параметры, которым теперь должны соответствовать объекты индивидуального жилищного строительства, возводимые на личных участках граждан:

- отдельное здание, которое должно представлять собой единый объект и не предполагать возможности его разделения на отдельные объекты недвижимости;
- предельно допустимая высота жилого дома - до 20 метров и не более чем на три этажа над землей;
- здание предназначено исключительно для проживания граждан и включает жилые комнаты и вспомогательные помещения.

Новые параметры применяются только к будущим строениям, в том числе тем, которые еще находятся в стадии строительства и пока не оформлены в собственность. Теперь получать разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию частного жилого дома не требуется. Вместо этого вводится уведомительный порядок начала и окончания строительства объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов. После получения уведомления о планируемом строительстве, либо об окончании строительства, уполномоченный орган проводит проверку соответствия параметров объекта градостроительной документации и направляет гражданину (застройщику) соответствующее уведомление. Оформлять проектную документацию на будущую постройку не обязательно (по желанию застройщика). Регистрация собственности на дом происходит через местную администрацию, которая самостоятельно направляет заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом в Росреестр по факту уведомления об окончании строительства в срок не позднее 7 рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции (в случае соответствия построенного объекта требованиям законодательства о градостроительной деятельности). К уведомлению об окончании строительства гражданин должен приложить технический план объекта и документ об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права.

Если орган местного самоуправления не направит в Росреестр соответствующее заявление в установленный срок, то гражданин это может сделать самостоятельно. Следует обратить внимание на то, что до 1 марта 2019 года допускается осуществление кадастрового учета и регистрации прав на жилые строения, жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании работ. После 1 марта 2019 года это станет обязательным.

## **О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ». Руководителем Росреестра является заместитель Министра экономического развития Российской Федерации - Абрамченко Виктория Валериевна. Руководителем Управления Росреестра по Республике Бурятия является Цриня Шаргалва.