

Нововведения в законодательство о садоводстве и огородничестве

С 1 января 2019 года 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 о садоводстве).

С начала 2019 года собственникам садовых земельных участков или огородных земельных участков, а также гражданам, желающим приобрести такие участки в соответствии с земельным законодательством, Закон о садоводстве (п. 1 ст. 4) оставил возможность создания объединения только в виде садоводческого некоммерческого товарищества (СНТ) и огороднического некоммерческого товарищества (ОНТ). Садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество при этом является видом товарищества собственников недвижимости.

Товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества, созданное ими для совместного владения, пользования и, в установленных законом пределах, распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами (пункт 1 статьи 123.12 Гражданского кодекса РФ).

Согласно Закону о садоводстве (п. 1, 2, 3 ст. 3):

– под садовым земельным участком понимается 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;

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

– хозяйственные постройки – сарай, баня, теплицы, навес, погреб, колодец и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

Согласно части 2 статьи 23 Закона о садоводстве 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.

Таким образом, строительство садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек на садовых участках допускается в случаях, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты.

На территории города Омска 10.12.2008 Омским городским Советом утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, на территории Омской области действуют Правила землепользования и застройки сельских поселений соответствующих муниципальных образований Омской области. Данными правилами введено градостроительное зонирование – деление всей территории в границах городской черты, сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничениям их использования (далее – Правила землепользования и застройки).

Возникает вопрос о возможности применения Закона о садоводстве и Правил землепользования и застройки, утвержденных как на территории города Омска, так и на территории городских, сельских поселений муниципальных районов Омской области, к объектам, созданным до вступления в силу указанных муниципальных правовых актов.

Согласно статье 4 Гражданского кодекса РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. Распространение действия Закона о садоводстве на отношения, возникшие до его введения, данным законом не предусмотрено.

Кроме того, согласно статье 3 Правил землепользования и застройки, действующих на территории города Омска, данные Правила применяются к отношениям в области землепользования и застройки, возникшим после вступления их в силу. К отношениям, возникшим до вступления в силу Правил землепользования и застройки, действующих на территории города Омска, положения настоящих Правил применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу.

Таким образом, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на объекты капитального строительства – садовые и жилые дома, хозяйственные постройки, созданные до вступления в силу Закона о садоводстве и утвержденных правил землепользования и застройки поселения, городского округа на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, допускается без применения указанных Правил землепользования и застройки.

Необходимо заметить, что с вступлением в силу 02.08.2019 Федерального закона № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 267) до 1 марта 2021 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на садовые и жилые дома, созданные на садовых земельных участках вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Закона о садоводстве, то есть

без учета правил землепользования и застройки, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты. При этом параметры созданного на садовом земельном участке садового, жилого дома должны соответствовать предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленных федеральным законом (пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ).

В случае реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома возможно осуществить государственный кадастровый учет изменений характеристик такого дома (без государственной регистрации прав) на основании соответствующего заявления о государственном кадастровом учете изменений и технического плана объекта недвижимости, подготовленного кадастровым инженером.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Если в результате реконструкции объекта недвижимости образован новый объект недвижимости (например, два здания были объединены в один объект недвижимости – одно здание), в том числе в связи с изменением вида объекта недвижимости (например, в результате реконструкции объекта незавершенного строительства образовано здание), то осуществляется постанова на государственный кадастровый учет такого объекта недвижимости.

Если в результате реконструкции объекта недвижимости изменены только его характеристики, предусмотренные статьей 8 Закона о регистрации, то в отношении реконструированного объекта недвижимости осуществляется государственный кадастровый учет изменений сведений о нём, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Кроме того, в силу статей 14, 15 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации) государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется без одновременной государственной регистрации прав по заявлению собственника объекта недвижимости на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером в установленном федеральным законом порядке.

Таким образом, если посредством реконструкции жилого, садового дома изменены их характеристики, в частности, площадь, новый объект не образован, то допускается осуществление государственного кадастрового

учета изменений сведений в Едином государственном реестре недвижимости о таком жилом, садовом доме (без государственной регистрации прав).

Заявление о государственном кадастровом учете изменений сведений об объекте недвижимости и необходимые документы должны быть направлены в орган регистрации прав органом государственной власти (органом местного самоуправления), уполномоченным на выдачу разрешения на строительство (далее – уполномоченный орган власти) в силу обязанностей, возложенных на уполномоченный орган власти положениями части 1.2 статьи 19 Закона о регистрации.

В случае, если такие заявления и документы не были направлены уполномоченным органом власти, Законом о регистрации предусмотрена возможность застройщика самостоятельно представить заявление об осуществлении учетно-регистрационного действия.

Необходимо отметить, что частью 11.1 статьи 24 Закона о регистрации определен перечень документов, использование которых является обязательным при выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана объекта индивидуального строительства или садового дома. В частности, такой технический план подготавливается на основании указанной в части 11 статьи 24 Закона о регистрации декларации и уведомления застройщика о планируемом строительстве или реконструкции, а также уведомления, направленного уполномоченным органом власти о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции параметров таких объектов недвижимости предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, предусмотренными правилами землепользования и застройки и федеральными законами (при наличии такого уведомления). Указанные декларация и уведомления прикладываются к техническому плану и являются его неотъемлемой частью.

При этом выполнение кадастровых работ и подготовка технического плана объекта недвижимости осуществляется по завершении строительства, но до получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

**Вероника Пацукова,
главный специалист-эксперт
Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**