* **Добрый день, в связи со вступившими поправками с 1 января в Градостроительный кодекс РФ многие волжане интересуются вопросом, что разрешено строить на приусадебном участке?**
* Действительно, с 1 января 2019 года Градостроительный кодекс начал действовать в новой редакции. Изменения, внесенные в Градостроительный кодекс Федеральным законом 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», коснулись дачных, огородных и садовых земельных участков.

Из действующего законодательства теперь исключены понятия «дачный земельный участок», «дачное хозяйство» и «дачный дом». Они заменены на понятия «садоводство», «садовый дом», «садовый земельный участок», «огородничество» и «огородный земельный участок».

В силу переходных положений закона виды разрешенного использования, отнесенные к садовым и дачным земельным участкам, содержащиеся в ЕГРН, будут считаться равнозначными.

Если говорить конкретно об объектах, которые можно строить на садовых и огородных участках, то согласно статье 3 Закона № 217-ФЗ, на садовом земельном участке разрешено строительство четырех видов объектов: садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Но необходимо учитывать, что строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства (статья 23 Закона № 217-ФЗ).

На огородном земельном участке строительство любых объектов недвижимости запрещено. Аналогичный запрет для огородных земельных участков был также установлен в Федеральном законе от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», за исключением строительства хозяйственных построек.

Права владельцев земельных участков с уже построенными на участках ранее, а именно - до 1 января 2019 года, хозяйственными строениями и сооружениями сохраняется. Данное обстоятельство учтено Законом № 217-ФЗ в переходных положениях (часть 32 статьи 54 Закона № 217-ФЗ).

Важно, что новым Законом № 217-ФЗ предусмотрена возможность признания садового дома жилым домом или жилого дома садовым.

Порядок данной процедуры определен главой 6 Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 в редакции от 24.12.2018.

* **Что такое ЕГРН? И какие постройки на садовом участке необходимо будет регистрировать?**
* Единый государственный реестр недвижимости или сокращенно ЕГРН - это единый информационный ресурс, в который в числе прочих вошли все сведения, содержавшиеся ранее в Государственном кадастре недвижимости и Едином государственном реестра прав на недвижимость и сделок с ним (ЕГРП).

Что касается регистрации объектов недвижимости, расположенных на садовом земельном участке, то здесь действуют общие для всех объектов недвижимого имущества нормы Гражданского кодекса РФ (пункт 1 статьи 131) и Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (пункт 6 статьи 1), согласно которым право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в ЕГРН.

Таким образом, регистрировать права необходимо на все объекты недвижимого имущества, расположенные на садовом земельном участке.

Опять же поясню, что недвижимое имущество – это капитальные строения, которые невозможно переместить без причинения им существенного ущерба. Проще говоря, это постройки, имеющие фундамент и поэтому прочно связанные с землей. «Легкие» постройки - например, беседки, сараи, теплицы и т.д. по действующему законодательству регистрировать не нужно.

**- Нужно ли разрешение на строительство сарая собственнику у себя во дворе?**

* Нет. Не нужно. Согласно пункту 17 статьи 51 «Градостроительного кодекса» выдача разрешения на строительство жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества, на садовом земельном участке не требуется.

Но следует знать, что в отношении объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС), т.е. жилых домов Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ установлен уведомительный порядок строительства взамен ранее действовавшего разрешительного порядка.

- **Какие документы необходимы для регистрации прав на объекты на приусадебном участке?**

**-** Если говорить общими словами, то вместе с заявлением в орган регистрации прав необходимо представить документы на сам объект недвижимого имущества и правоустанавливающий документ на земельный участок. Опять же, если права на участок уже зарегистрированы в ЕГРН, то нужно представить только документы на объект недвижимости

С подробным перечнем необходимых документов для государственной регистрации прав и кадастрового учета документов можно ознакомиться на сайте ведомства (https://rosreestr.ru/), в круглосуточном режиме по единому многоканальному номеру ведомственного центра телефонного обслуживания: 8-800-100-34-34 или обратившись непосредственно к нам в Управление Росреестра по Волгоградской области.

Хотелось бы напомнить, что Управлением ежемесячно проводятся тематические «горячие телефонные линии» по всем вопросам, в том числе регистрации прав и кадастровому учету. Позвонив на «горячую телефонную линию» заявитель может получить консультацию напрямую у специалиста Управления. График «горячих телефонных линий» размещается в разделе «Новости» регионального блока на сайте Росреестра.