**О нововведениях в сфере строительства и реконструкции строений на садовых участках**

Большинство российских семей имеют земельные участки в садоводческих товариществах, поэтому о нововведениях в сфере формирования и работы садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ), а также строительства и реконструкции домиков на садовых участках слышали все, но многие дачники продолжают задавать вопросы о своих земельных участках и домах.

Кадастровая палата напоминает, что с 1 января 2019 года вступил в действие Федеральный закон от 29.07.2017г. №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (Федеральный закон 217-ФЗ), а с 1 марта 2019 года дачу можно будет построить только с разрешения муниципалитета.

Согласно Федеральному закону 217-ФЗ, остаются только садовые и огородные участки и, соответственно, две формы некоммерческих объединений граждан для ведения загородного хозяйства: садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества.

Закон разграничивает, что размещение жилых домов, садовых домов для сезонного проживания, а также бань и гаражей допускается только на садовых участках. На огородных участках строить какие-либо жилые строения нельзя, только временные постройки для хранения инструментов и урожая (сараи, теплицы).

Постоянная регистрация возможна только в жилом доме. В законе появилось такое понятие, как «садовый дом». Это здание сезонного использования, предназначенное для временного пребывания и не предназначенное для постоянного проживания. Прописаться в садовом доме нельзя.

В соответствии с изменениями в Градостроительный кодекс и Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», перед началом строительства или реконструкции садового дома нужно уведомить об этом орган местного самоуправления.

Для этого необходимо подать лично в администрацию или многофункциональный центр, либо направить заказным письмом или через портал госуслуг уведомление о планируемом строительстве или реконструкции.

Уведомление должно содержать ФИО и адрес застройщика, его паспортные и контактные данные, кадастровый номер, адрес или описание местоположения участка, сведения о правах на участок и его разрешенное использование, а также сведения о планируемых параметрах будущего дома.

К уведомлению прилагаются правоустанавливающие документы на земельный участок, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, а также документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, если уведомление направлено представителем застройщика.

После того, как дачник сообщил о начале строительства или реконструкции, он должен дождаться в течение семи рабочих дней ответного уведомления от местной администрации о том, что дом соответствует установленным параметрам и допустимо его строить или реконструировать. Если через семь дней сообщения из муниципалитета не поступило – по умолчанию, это является подтверждением права на строительство или реконструкцию.

Получение такого уведомления от администрации дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию садового дома в течение десяти лет. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и садовый дом. При этом направление нового уведомления о планируемом строительстве не требуется.

Когда будет закончено строительство или реконструкция домика, об этом тоже следует уведомить местные власти в течение одного месяца. К уведомлению необходимо приложить подготовленный кадастровым инженером технический план дома, а также квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности.

В течение семи рабочих дней администрация должна предоставить уведомление о соответствии дома требованиям законодательства, а также самостоятельно направить все документы в Росреестр для регистрации собственности.

Кадастровая палата напоминает, что до 1 марта 2019 года действует упрощенный порядок регистрации домов на садовых участках без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции и уведомлений об окончании строительства или реконструкции. Поэтому, если Вы планируете оформлять в собственность садовый дом и ни с какими уведомлениями связываться не желаете, то стоит поторопиться.

Касатонова И.С., ведущий инженер отдела обеспечения ведения ЕГРН

филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области