***Как это делается***

**Кадастровый учет**

**и регистрация прав для садоводов**

**Как следует из заголовка, речь идет о землях, предназначенных под садоводство и огородничество для собственных нужд**

Оформление в собственность таких участков регулируется в том числе и вступившим в силу с 1 января 2019 года 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» (далее – Закон №217-ФЗ).

Новые нормы распространяются не только на отношения по ведению гражданами садоводства и огородничества на земельных участках в созданных или создаваемых садоводческих (огороднических) некоммерческих товариществах, но и на отношения граждан, ведущих садоводство или огородничество на садовых или огородных земельных участках без создания товарищества.

Определимся с понятиями.

Садовый земельный участок - 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.

Огородный земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

Итак, критерием предусмотренного Законом деления земельных участков на садовые и огородные является наличие либо отсутствие права возводить на них объекты недвижимости.

При этом считаются равнозначными и являются садовыми земельными участками такие «старые» виды разрешенного использования как "садовый земельный участок", "для садоводства", "для ведения садоводства", "дачный земельный участок", "для ведения дачного хозяйства" и "для дачного строительства", содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и (или) в правоустанавливающих или иных документах.

Та же аналогия действует и в отношении огородного земельного участка.

Данные положения не распространяются только на участки с видом разрешенного использования "садоводство" - для осуществления садоводства как вида сельхозпроизводства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

На садовом земельном участке можно построить как садовый дом и хозяйственные постройки, так и жилой дом. При этом под садовым домом понимается здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Понятие жилого дома содержится в Градостроительном кодексе Российской Федерации. Это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. То есть, в отличие от жилого, садовый дом служит лишь для временного пребывания в нем граждан (сезонного использования), соответственно, относится к зданиям нежилого назначения.

В связи с этим законодателем установлено, что расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до 1 января 2019 года с назначением "жилое", "жилое строение", признаются жилыми домами.

Здания, сооружения, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до 1 января 2019 года с назначением "нежилое", сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

Отдельно развеем слухи о якобы необходимой регистрации теплиц в качестве объектов недвижимости.

Во-первых, для проведения кадастрового учета и регистрации прав на теплицу она должна отвечать признакам недвижимости: быть прочно связана с землей, ее перемещение должно быть невозможно без несоразмерного ущерба ее назначению. Если теплица не отвечает признакам объекта недвижимости, ее не надо оформлять.

Во-вторых (и это главное) федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ, который вступил в силу 1 января 2019 года, не изменил порядка кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости.

То есть, по данный закон сохраняет заявительный порядок регистрации недвижимости.

Это означает, что закон не обязывает граждан оформлять принадлежащие им объекты недвижимости, а проведение этих процедур возможно только по желанию их владельцев.

И уж совсем попросту – по закону теплицу можно не регистрировать.

**По материалам Управления Росреестра по Ивановской области.**