



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии» по Самарской области

г. Самара, ул. Ленинская, 25а, 1 корп.
e-mail: pr_fkp@mail.ru, twitter: @pr_fkp, www.kadastr.ru

Как отличить сад от огорода?

В связи с вступлением в силу Федерального закона о садоводстве и огородничестве у многих жителей региона возникают вопросы. На самые актуальные из них ответила начальник отдела обработки документов и обеспечения учётных действий Кадастровой палаты по Самарской области Галина Непопалова.



- Как теперь будут классифицироваться старые дома на дачах?

В новом федеральном законе, регулирующем вопросы ведения гражданами садоводства и огородничества, данный вопрос решается исходя из назначения соответствующей постройки. В частности, установлено, что расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых были 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. В свою очередь, расположенные на садовых земельных участках здания, которые до 1 января 2019 года были поставлены на государственный кадастровый учет с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами.



- Как сам «дачник» может определить, к какому типу относится его дом?

В законе дается четкое разграничение вариантов возможного использования построек.

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

Жилой дом - индивидуально-определённое здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Хозяйственные постройки - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

При этом, садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством РФ. Хозяйственные же постройки не могут менять своего назначения.

В том случае, если информация об объекте недвижимости отсутствует в Едином государственном реестре недвижимости, то определить назначение данного строения, подлежащего кадастровому учёту, должен кадастровый инженер.

- Кто будет решать, земельный участок является огородом или дачей?

Существование «дачных земельных участков» не предусмотрено, в связи с чем есть специальные правила отнесения к тому или иному типу: виды разрешённого использования, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в ЕГРН или указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки с такими видами разрешённого использования являются садовыми земельными участками.

Такие же виды разрешённого использования, как «огородный земельный участок», «для огородничества» и «для ведения огородничества», содержащиеся в ЕГРН или указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки с такими видами разрешённого использования являются огородными земельными участками.

При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

- Каков алгоритм перевода из одного в другое?

Если говорить об алгоритме перевода «садового участка» в «огородный» и наоборот, то здесь речь может идти лишь об определённом законодательном порядке изменения вида разрешённого использования земельного участка.

Такой перевод возможен, если вид разрешенного использования, который хочет выбрать правообладатель, предусмотрен в той территориальной зоне, в которой расположен его земельный участок. При соблюдении данного условия необходимо будет через МФЦ (многофункциональный центр) подать соответствующее заявление в орган регистрации прав.

04.03.2019