



26 августа 2021 года Управлением Росреестра по Костромской области (далее – Управление) была проведена «горячая линия» по вопросу «Регистрация прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на садовых земельных участках в упрощенном порядке».

На вопросы, поступившие на «горячую линию», отвечал начальник отдела регистрации земельных участков, объектов недвижимости нежилого назначения Управления Керимов Фархад Салманович.

Приведем ответы на вопросы, которые задавались наиболее часто.

Вопрос: Какие объекты недвижимого имущества допускается размещать на садовом земельном участке?

Ответ: В соответствии с п. 9 ст. 1, ч. 2 и 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки.

Виды разрешенного использования земельных участков, а также содержание данных видов установлены Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор).

В соответствии с Классификатором содержанием вида разрешенного использования земельного участка «ведение садоводства», расположенного в садовом товариществе, является осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома (отдельно стоящего здания 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, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), хозяйственных построек и гаражей.

Вопрос: Каков порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства?

Ответ: В соответствии с ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ № 218) до 1 марта 2026 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или

садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

Вопрос: Как поставить на кадастровый учет и зарегистрировать право на гараж на садовом земельном участке?

Ответ: В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации индивидуальный гараж относится к объектам, для строительства которого не требуется получения разрешения на строительство.

В соответствии с ч. 10 ст. 40 ФЗ № 218 государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

С уважением,
Управление Росреестра по Костромской области
Отдел организации, мониторинга и контроля
тел. 8(4942) 64-56-58
E-MAIL: 44_upr@rosreestr.ru