В каком порядке возможно оформить права на садовый или огородный земельный участок?

Согласно ч.ч.2.7.-2.8., 2.12 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», до 01.03.2031 г. члены некоммерческих организаций (СНТ) имеют право независимо от даты вступления в членство указанных СНТ приобрести находящийся в государственной или муниципальной собственности садовый или огородный земельный участок без проведения торгов в собственность бесплатно, если такой земельный участок соответствует в совокупности следующим условиям: земельный участок не предоставлен иному члену СНТ; земельный участок образован из земельного участка, ранее предоставленного указанному СНТ либо иной организации, при которой было создано или организовано такое СНТ; по решению общего собрания членов указанного СНТ о распределении земельных участков между членами СНТ либо на основании другого документа, устанавливающего распределение земельных участков в СНТ, участок распределен данному члену указанного СНТ; земельный участок не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении него не принято решение о резервировании его для государственных или муниципальных нужд.

Предоставление соответствующего земельного участка осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на распоряжение таким участком, по заявлению гражданина или его представителя.

К этому заявлению прилагаются: схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная заявителем (представление данной схемы не требуется при наличии утвержденного проекта межевания территории СНТ, в границах которой расположен земельный участок либо при наличии описания местоположения границ соответствующего земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости); протокол общего собрания членов СНТ о распределении земельных участков между членами СНТ или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в СНТ, либо выписка из указанного протокола или указанного документа.

В случае, если ранее ни один из членов СНТ не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка, уполномоченные на распоряжение земельным участком органы самостоятельно запрашивают: сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, предоставленный СНТ; сведения об СНТ, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ).

В приведенном порядке садовый или огородный земельный участок также может быть приобретен без проведения торгов в собственность бесплатно членами садоводческих или огороднических некоммерческих организаций, созданных путем реорганизации СНТ, а также гражданами, прекратившими членство в СНТ вследствие их ликвидации или исключения из ЕГРЮЛ в связи с прекращением деятельности юридического лица.

Решение уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность является основанием для государственной регистрации права собственности на такой участок. С заявлением об осуществлении государственной регистрации прав в орган регистрации прав может обратиться как орган, принявший решение о предоставлении земельного участка, так и лицо, которому земельный участок был предоставлен.

Какие документы необходимы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на садовый либо жилой дом?

В соответствии со ст.23.1 Федерального закона от 29.07.2017 г. №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», строительство на садовом земельном участке объектов капитального строительства допускается в случае, если данный земельный участок включен в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Вместе с тем, согласно ч.ч.12, 13 ст.70 Федерального закона от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», до 01.03.2031 г. допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданный на садовом участке жилой или садовый дом вне зависимости от соблюдения названных требований. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в этом случае могут быть осуществлены на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта, не требуется. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в таком случае государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет соответствия: 1) ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в ЕГРН и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположен дом; 2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков.

Какие документы необходимы для осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением характеристик (площади) садового дома, расположенного на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства?

В силу пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) выдача разрешения на строительство не требуется в т.ч. в случае строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.

Согласно ч. 10 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации) 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, осуществляются на основании:

-технического плана таких объектов недвижимости;

- 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, без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Статьей 24 Закона о регистрации установлены требования к техническому плану, в соответствии с которыми если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в ч.ч. 8-10 данной статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости; в отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка,

Формы и требования к подготовке технического плана здания, а также декларации об объекте недвижимости, утверждены приказами Росреестра от 15 марта 2022 г. N П/0082 и от 4 марта 2022 г. N П/0072.

С учетом изложенного, для осуществления государственного кадастрового учета изменений характеристик садового дома, необходимо заявление, поступившее в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке, и технический план, подготовленный на основании декларации.

Государственная пошлина в данном случае не уплачивается.

Как можно изменить назначение садового дома, расположенного на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства, на жилой дом?

В соответствии с п.3 ст.23.1 Федерального закона от 29.07.2017 г. №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», садовый дом может быть признан жилым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации.

Порядок такого признания установлен Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. №47.

Согласно пп.55-57, 60 названного Положения, садовый дом признается жилым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом (далее - уполномоченный орган местного самоуправления).

Для признания садового дома жилым домом собственник садового дома (заявитель) представляет в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг:

а) заявление о признании садового дома жилым домом, в котором указываются кадастровый номер садового дома и кадастровый номер земельного участка, на котором расположен садовый дом, почтовый адрес заявителя или адрес электронной почты заявителя, а также способ получения решения уполномоченного органа местного самоуправления и иных документов (почтовое отправление с уведомлением о вручении, электронная почта, получение лично в многофункциональном центре, получение лично в уполномоченном органе местного самоуправления);

б) выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащую сведения о зарегистрированных правах заявителя на садовый дом, либо правоустанавливающий документ на садовый дом в случае, если право собственности заявителя на садовый дом или жилой дом не зарегистрировано в ЕГРН, или нотариально заверенную копию такого документа;

в) заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным ч. 2 ст. 5, ст.ст. 7, 8 и 10 Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий;

г) в случае, если садовый дом обременен правами третьих лиц, - нотариально удостоверенное согласие указанных лиц на признание садового дома жилым домом.

Заявитель вправе не представлять выписку из ЕГРН. В случае если заявителем не представлена указанная выписка для рассмотрения заявления о признании садового дома жилым домом, уполномоченный орган местного самоуправления самостоятельно запрашивает с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии выписку из ЕГРН, содержащую сведения о зарегистрированных правах на садовый дом.

Уполномоченный орган местного самоуправления не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения о признании садового дома жилым домом направляет такое решение заявителю способом, указанным в заявлении.

Сведения об изменении назначения объекта могут быть внесены в ЕГРН при поступлении в орган регистрации прав решения органа местного самоуправления о признании садового дома жилым домом в порядке межведомственного информационного взаимодействия либо по заявлению заинтересованного лица, поданному в порядке, предусмотренном для подачи заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.