

По информации Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия на территориях садоводств имеется большой потенциал для вовлечения объектов капитального строительства в экономический оборот.

В целях повышения капитализации территории муниципальных образований Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия (далее – Министерство) рекомендует администрациям муниципальных (городских) округов, муниципальных районов Республики Карелия организовать взаимодействие с садовыми некоммерческими объединениями в целях проведения разъяснительной работы, направленной на регистрацию прав граждан на садовые дома.

Садовый дом представляет собой здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании (п. 2 ст. 3 Федерального закона 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»).

Получение разрешений на строительство и на ввод садового дома в эксплуатацию не требуется. В настоящее время установлена обязанность направлять в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (далее - уполномоченный орган), уведомление о начале и об окончании строительства садового дома. До 01.03.2031 допускается регистрация прав на садовый дом, соответствующий установленным параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, без указанного уведомления. Право выбора порядка оформления такого объекта недвижимости (с направлением или без направления уведомления) принадлежит его правообладателю (п. 1 ч. 17 ст.

---

51, ч. 1 ст. 51.1, ч. 15, 16 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации; ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Кроме того, не требуется направлять уведомления о начале и об окончании строительства в отношении садового дома, созданного на садовом земельном участке, кадастровый учет которого осуществлен до 04.08.2018 (ч. 22 ст. 70 Закон № 218-ФЗ; ч. 6.1 ст. 16, ст. 17 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

При этом эксплуатация построенного (реконструированного) садового дома возможна после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на него (ч. 13, 14, п. 2 ч. 15 ст. 52, ч. 3 ст. 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Только после внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) гражданин официально признается собственником конкретного дома. До осуществления регистрации юридически здания не существует. При продаже земельного участка и садового дома объекты с документами оцениваются значительно дороже. Найти покупателя на земельный участок с незарегистрированным строением сложнее, а цена такого объекта значительно ниже рыночной. Сделка купли-продажи будет касаться только земли.

Только зарегистрированную недвижимость можно законно подарить, продать, обменять или передать по наследству без обращения в суд.

Зарегистрированный дом сложнее признать самовольной постройкой и потребовать снести по решению суда, например, при расширении дорог или изменении градостроительных планов. В случае изъятия земель для государственных или муниципальных нужд собственник получит компенсацию не только за участок, но и за объект капитального строительства.

Запись в ЕГРН защищает от двойных продаж и попыток захвата строения недобросовестными лицами.

Зарегистрированный дом можно использовать в качестве обеспечения по кредиту — оформить ипотеку, взять кредит под залог недвижимости.

Страховые компании оформляют полисы страхования имущества только на объекты с подтвержденным правом собственности. В противном случае выплаты при пожаре или других стихийных бедствиях получить невозможно.

Программы социальной догазификации требуют наличия зарегистрированного капитального строения. Без выписки из ЕГРН заявку на бесплатное подведение газовых сетей к участку отклонят.

Энергосбытовые компании охотнее выделяют большую мощность (например, 15 кВт вместо стандартных 3–5 кВт) владельцам зарегистрированных домов. Также это часто является обязательным условием для подключения к централизованному водопроводу и канализации внутри СНТ.

В некоторых регионах уже действуют или разрабатываются нормы, позволяющие штрафовать владельцев участков за наличие незарегистрированных капитальных строений.

---

Таким образом, регистрация садовых домов снимает большинство бытовых и правовых ограничений, связанных с эксплуатацией загородного жилья, делая владение им полноценным и безопасным.

Рекомендуем направить данную информацию в адрес председателей некоммерческих товариществ, расположенных на территории ваших муниципальных образований, с просьбой провести разъяснительную процедуру среди членов СНТ на общих собраниях и путем размещения на информационных щитах.

Министр

Н.В. Тенчурина

---