

Изменения законодательства коснулись вопросов о дачных, огородных и садовых земельных участках

С 1 января 2019 года Градостроительный кодекс начал действовать в новой редакции. Изменения, внесенные в Градостроительный кодекс 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», коснулись дачных, огородных и садовых земельных участков.

Из действующего законодательства теперь исключены понятия «дачный земельный участок», «дачное хозяйство» и «дачный дом». Они заменены на понятия «садоводство», «садовый дом», «садовый земельный участок», «огородничество» и «огородный земельный участок».

В силу переходных положений закона виды разрешенного использования, отнесенные к садовым и дачным земельным участкам, содержащиеся в ЕГРН, будут считаться равнозначными.

Что касается объектов, которые можно строить на садовых и огородных участках, то согласно статье 3 Закона № 217-ФЗ, на садовом земельном участке разрешено строительство четырех видов объектов: садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Но необходимо учитывать, что строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства (статья 23 Закона № 217-ФЗ).

На огородном земельном участке строительство любых объектов недвижимости запрещено. Аналогичный запрет для огородных земельных участков был также установлен в Федеральном законе от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», за исключением строительства хозяйственных построек.

Права владельцев земельных участков с уже построенными на участках ранее, а именно - до 1 января 2019 года, хозяйственными строениями и сооружениями сохраняется. Данное обстоятельство учтено Законом № 217-ФЗ в переходных положениях (часть 32 статьи 54 Закона № 217-ФЗ).

Важно, что новым Законом № 217-ФЗ предусмотрена возможность признания садового дома жилым домом или жилого дома садовым.

Порядок данной процедуры определен главой 6 Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 в редакции от 24.12.2018.