****

Пресс-служба Управления

Росреестра по Приморскому краю

+7 (423) 245-49-23, доб. 1088  
25press\_rosreestr@mail.ru

690091, Владивосток, ул. Посьетская, д. 48

**Росреестр отвечает: можно ли построить дом на дачном участке?**

**Владивосток, 10.02.2022.** – Для многих наших сограждан в течение десятилетий дача была способом обеспечить себя продуктами: растили все – от картошки до арбузов. Времена изменились – хотя статистика и говорит, что более 80 процентов дачников выращивают на своих участках что-нибудь съедобное, по большей части народ выбирается на дачи, чтобы отдохнуть, отвлечься от городской суеты, сменить обстановку. А коль так, то многим обладателям дачных участков хочется сменить свой летний бесхитростный домик на более серьезное капитальное строение, тем более, что, согласно той же статистике, каждый десятый дачник проводит на своем участке весь отпуск, а 8 процентов и вовсе живут там подолгу.

И тут появляются нюансы, о которых необходимо знать.

Дело в том, что все земли, которые есть в стране, «разбиты» по видам разрешенного использования – существует и соответствующий классификатор, утвержденный приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года П/0412. В нем описаны все возможные виды использования, но обычному человеку могут быть наиболее интересны два из них, а именно: «2. Жилая застройка», предполагающая индивидуальное жилое строительство или возведение жилых и садовых домов в рамках ведения личного подсобного хозяйства, и «13. Земельные участки общего назначения». Все виды разрешенного использования также подразделяются на подвиды, и иногда, при кажущемся сходстве названий, допустимость использования совсем не совпадает.

Например, если у участка основной вид разрешенного использования «13.2. Ведение садоводства», то строительство жилого дома на нем допускается. А если указан вид «13.1.Ведение огородничества», то строить жилой или садовый дом на нем нельзя, разрешено лишь возведение хозяйственных построек для хранения инвентаря и урожая.

Зачастую владельцам хотелось бы установить на участке дом с прочным фундаментом, и далеко не всегда это возможно без изменения вида его разрешенного использования. Однако существует Федеральный закон 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», который вступил в силу 1 января 2019 года и который ограничивает возможность изменения вида разрешенного использования, если садовый участок образован из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому объединению, созданному до дня вступления в силу этого закона. Под исключения попадают случаи, когда товарищество или кооператив ликвидирован или не действует, на основании чего исключен из единого государственного реестра юридических лиц.

«В последнее время нам поступают заявления о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости в связи с изменением вида разрешенного использования земельных участков, расположенных в различных районах и городских округах Приморского края, - комментирует заместитель руководителя Управления Росреестра по Приморскому краю Наталья Сопова. – При этом вид разрешенного использования земельного участка изменяется с «садоводства» на другой - выбирается «для индивидуального жилищного строительства». При проведении нашими специалистами правовой экспертизы выясняется, что «сотки» заявителей были образованы из земельных участков, предоставленных садовым товариществам, которые были созданы еще в прошлом веке – некоторые в 90-х годах, а какие-то и в 70-х. Причем на данный момент все эти юридические лица существуют, и значит, законных оснований для изменения вида разрешённого использования земельного участка в любом случае нет». Однако в соответствии с действующим законодательством, отмечает представитель Росреестра, на земельных участках с разрешенным использованием «для садоводства» можно строить индивидуальный жилой дом, в том числе с правом прописки. И для регистрации права собственности на такой жилой дом необходимость изменения вида разрешенного использования земельного участка на «индивидуальное жилищное строительство» отсутствует.

Но каждый случай уникален. Поэтому, прежде чем обращаться в соответствующие инстанции с вопросом изменения вида разрешенного использования, рекомендуем выяснить детали.

Уточнить вид разрешенного использования земельного участка можно, заказав выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках объекта недвижимости. Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, в офисах МФЦ, на портале Госуслуг, а также на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра». В этом случае информация будет указана в разделе «Виды разрешенного использования».

Также можно воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта». Для этого необходимо знать адрес участка или его кадастровый номер.

Статус объединения, из земельного участка которого образованы ваши «сотки» (дата создания, действует или ликвидирован) можно проверить в Едином государственном реестре юридических лиц.

**О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ.