****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**О жизни дачников с 1 января 2019 года**

1 января 2019 года на смену Закону № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» приходит новый Закон № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Основные нововведения нового Закона сводятся к следующему:

 - исключается понятие дачного хозяйства и дачного строительства. Соответствующие земельные участки приравниваются к земельным участкам «для садоводства». Ведение огородничества сохраняется, при этом на земельных участках, предназначенных для огородничества, по-прежнему возможно размещение только хозяйственных построек, не являющихся объектами капитального строительства;

 - садовые и огородные земельные участки могут образовываться как из земель населенных пунктов, так и из земель сельскохозяйственного назначения. Однако законом прямо установлено, что строительство объектов недвижимости на садовых участках допускается только в случае, если они включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, устанавливающие предельные параметры строительства.

 - принимая во внимание ранее признанную Конституционным Судом РФ возможность строительства на садовых и дачных земельных участках жилых домов с правом постоянного проживания новый Закон о садоводстве допускает строительство на садовом участке садовых домов и жилых домов.

Отличие садового дома от жилого заключается в том, что он предназначен для сезонного (временного) пребывания в нем граждан, тогда как жилой дом используется для постоянного проживания и равнозначен индивидуальному жилому дому. Кроме того, строительство садовых домов возможно в отсутствие разрешительной документации, тогда как для строительства жилых домов будет необходимо получение разрешения на строительство.

 Расположенные на садовых и дачных участках строения, права на которые в настоящее время зарегистрированы как на объекты «жилого» назначения, (заявитель выбирал соответствующую графу, оформляя декларацию об объекте недвижимости) признаются Законом о садоводстве жилыми домами, признание их таковыми в особом порядке не требуется. Строения, оформленные как «нежилые» и при этом не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются законом садовыми домами.

 В связи с отнесением зданий к жилым или садовым домам переоформление ранее выданных документов не требуется.

 Внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости осуществляется по желанию правообладателя объекта недвижимости.

 Для объектов, права на которые будут оформляться с 1 января 2019 года, Правительством Российской Федерации должен быть установлен порядок признания садового дома жилым домом и наоборот - жилого дома – садовым. Проектом данного нормативного акта предусматривается, что органы местного самоуправления будут принимать соответствующие решения на основании, в том числе заключения по обследованию технического состояния объекта, выданного организацией, являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации.