Можно ли построить баню на своем участке?

Согласно действующему законодательству возводить бани допускается на участках с различными видами разрешенного использования земли.

Разрешается возводить баню на участке, предназначенном под индивидуальное жилищное строительство.

На участках с подсобным хозяйством, находящихся в частной собственности, возводить баню разрешается, однако в данном случае существуют некоторые особенности. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельные участки двух видов: приусадебные (находятся внутри населенных пунктов) или полевые (находятся за пределами населенных пунктов на сельскохозяйственных землях). На последних строить запрещено законом, в то время как на приусадебных участках разрешено возводить баню.

С сентября 2019 года в Российской Федерации действует Закон о ведении садоводства и огородничества. В нем разграничивается, какие виды построек можно возводить на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, а какие – для огородничества.

Если участок предназначен для садоводства, на нем можно возвести хозяйственные постройки, в том числе баню и если постройка будет на фундаменте, то ее необходимо будет зарегистрировать, так как в таком случае она станет объектом капитального строительства.

Если участок предназначен для огородничества, то строить на нем баню и другие вспомогательные постройки капитально, то есть на фундаменте, запрещено.

Если владелец хочет установить прочный фундамент, ему придется изменить вид разрешенного использования земельного участка. При выборе вида разрешенного использования земельного участка стоит учитывать правила землепользования, застройки и расположение участка в определённой территориальной зоне.

Важно! Нельзя изменить вид участка, который был предоставлен садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан, созданному до 29 июля 2017 года. Это правило закреплено в ч. 24 ст. 54 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Под исключения попадают случаи, когда товарищество (кооператив) ликвидированы или не действуют. Статус объединения можно проверить в Едином государственном реестре юридических лиц.

Как зарегистрировать баню, если она является объектом капитального строительства?

Вначале необходимо обратиться к кадастровому инженеру, чтобы провести обмеры бани и составить ее технический план. Затем необходимо обратиться в регистрирующий орган или МФЦ с заявлением об осуществлении одновременно кадастрового учета и регистрации прав с приложением к нему подготовленного технического плана, правоустанавливающего документа на земельный участок (если земельный участок не зарегистрирован) и документа об уплате государственной пошлины.

Чухрай Я.А., начальник Межмуниципального Хабарского отдела