

## **«Дачная амнистия» закончилась: что делать?**

01.01.2019 вступил в силу 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». Кроме того, 01.03.2019 фактически прекратила действие так называемая «дачная амнистия». В связи с этими нововведениями у дачников и садоводов появилось еще больше вопросов, чем раньше. Давайте разбираться вместе.

*Первый вопрос, который возникает почти у всех вологжан, а нужно ли вообще регистрировать свои садовые постройки?*

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество. К недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Садовый дом является зданием сезонного использования, предназначенным для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. Соответственно права на садовый дом подлежат государственной регистрации. Что касается других хозяйственных построек, например, бани или сарая, то тут важно определить является ли объект капитальным строением. Некапитальные строения, сооружения это те, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение или демонтаж и последующую сборку без ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений.

Регистрации подлежат только капитальные строения! Теплицы, навесы, заборы и другие временные постройки не нужно регистрировать.

*Как поставить на учет садовые строения и оформить на них права?*

Как отмечалось выше, с 01.03.2019 вступил в силу новый порядок оформления прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома. Теперь дачники не могут построить или реконструировать дом без специальных уведомлений. Следует отметить, что все требования и

нововведения касаются исключительно жилых и садовых домов. Для тех, кто захочет построить баню, беседку или сарай, по-прежнему не потребуются разрешений и уведомлений.

Новый порядок предполагает, что до начала строительства гражданину необходимо направить уведомление о планируемом строительстве в администрацию района, муниципального образования или же в поселковую администрацию, в ведении которой находится земля садоводческого товарищества. Администрация в течение семи рабочих дней проверяет соответствие параметров дома установленным требованиям, а так же допустимость размещения жилого или садового дома на земельном участке, и по результатам проверки направляет уведомление.

Предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства: должен иметь не более трех надземных этажей, при этом высота дома ограничена 20 метрами. Индивидуальный жилой дом не может быть разделен на квартиры. На садовых земельных участках могут размещаться садовые дома, жилые дома, хозяйственные постройки и гаражи.

По завершении строительства владелец садового или жилого дома в течение месяца должен направить уведомление об окончании строительства. Порядок такого уведомления предполагает, что к нему нужно приложить технический план на дом и квитанцию об оплате госпошлины за регистрацию права собственности. В свою очередь органы местного самоуправления обязаны выдать документ о соответствии либо о несоответствии возведенной постройки требованиям законодательства в течение семи рабочих дней.

Местная администрация самостоятельно направит документы в Росреестр для постановки на учет и регистрации собственности. Однако если орган местного самоуправления по каким-либо причинам не сможет в установленный срок направить заявление в Росреестр, то гражданин может сделать это самостоятельно.

*А как оформить уже построенный садовый или жилой дом, если уведомления не направлялись?*

В данном случае речь уже идет о самовольной постройке. Самовольной постройкой признается здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное

использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные **без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений** или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано в судебном порядке.

Стоит отметить, что ранее получение каких-либо разрешений на строительство на садовых земельных участках не требовалось. Основаниями для постановки на кадастровый учет и регистрации права на такие объекты недвижимости был технический план, подготовленный кадастровым инженером, и правоустанавливающий документ на земельный участок.

На данный момент в Государственную Думу внесен законопроект о продлении «дачной амнистии» до 01 марта 2020 г., который будет рассмотрен в мае этого года. Если такой закон будет принят, граждане смогут оформить права на свои жилые и садовые дома в упрощенном порядке.

*Пресс-служба филиала Кадастровой палаты по Вологодской области*