

## КАК ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ДАЧНОЙ АМНИСТИЕЙ

«Дачная амнистия» в народе получила целая группа законов, объединенных схожей целью - облегчить россиянам регистрацию права собственности на недвижимость, которая по тем или иным причинам оказалась вне правового поля.

В 2006 году был принят закон N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества". Изначально предполагалось, что эта мера вводится всего на 3 года, затем неоднократно продлевалась и действует до сих пор. Правда, уже не в своем первоначальном виде - каждый раз Дума принимала новый закон с поправками к предыдущему.

По словам Романовой Оксаны, руководителя Управления Росреестра по Пензенской области, : «Сегодня дачная амнистия распространяется на: земельные участки, выделенные до 30 октября 2001 года для ведения личного подсобного или дачного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального жилищного или гаражного строительства. Эта амнистия бессрочная и будет работать до последнего неоформленного надела; бани, сараи, гаражи и прочие объекты, не предусматривающие получение разрешения на строительство. Здесь упрощенный порядок также установлен раз и навсегда. Жилые и садовые дома, возведенные на участках для садоводства и ИЖС можно оформить в упрощенном порядке до 1 марта 2021 года.»

До 2019 года амнистия позволяла параллельно легализовать и здание, и землю, но сейчас, если вы арендуете участок и до сих пор его не приватизировали, придется сначала озаботиться этим. В противном случае, согласно ст. 222 Гражданского кодекса РФ, постройка будет считаться самовольной, и попытаться узаконить ее можно лишь в судебном порядке, безо всяких гарантий успеха.

Не менее важным фактором сегодня является и вид разрешенного использования земли, на которой построен дом. В 2019 году в силу вступила новая редакция закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", фактически упразднившая понятие "дачный участок" (все таковые автоматически стали считаться садовыми). Теперь жилые постройки можно возводить не везде. На садовом земельном участке можно строить как индивидуальные жилые, так и садовые дома для сезонного проживания, а также хозяйственные объекты и гаражи для личного пользования; на землях, выделенных для огородничества, нельзя возводить вообще никаких капитальных строений - только подсобки для хранения инвентаря; на участке для индивидуального жилищного строительства может быть возведен дом высотой до 3 этажей (20 метров); то же самое касается участков для ведения личного подсобного хозяйства

(приусадебных земельных участков), расположенных на землях населенных пунктов. Если же ЛПХ вы ведете на сельскохозяйственной земле, строить там нельзя. На участках для личного гаражного строительства можно возводить исключительно гаражи.

Проблемы у владельцев незарегистрированной недвижимости могут возникнуть и при попытке узаконить строение, которое возведено с нарушением необходимых отступов от границ земельного участка. Сейчас речь идет о расстоянии в 3 метра, но в прошлом минимальные отступы регламентировались уставами СНТ.

Свои ограничения на оформление недвижимости может накладывать и ее нахождение в одной из нескольких установленных законом зон с особыми условиями использования территорий (водоохранные зоны, санитарные зоны ЛЭП и т.д.). Этот момент нужно обязательно выяснить до возведения или покупки объекта.

Отправной точкой нового этапа амнистии для жилых и садовых домов (как на садовых земельных участках, так и на землях для ИЖС и ЛПХ) стала отмена в 2018 году необходимости получать разрешение на их строительство. С тех пор для легального возведения индивидуального жилого дома достаточно уведомить местные власти о своих намерениях. На начальном этапе такое уведомление должно содержать только схему расположения строений на участке с их размерами и общими характеристиками. Когда планы будут одобрены, можно приступать к работам.

По их завершении собственник обязан пригласить на участок кадастрового инженера, который составит технический план объекта. Этот документ, а также еще одно уведомление - на этот раз об окончании строительства - необходимо направить в муниципалитет. Если расхождений между планами и реальностью нет, администрация в течение 7 рабочих дней направит в Росреестр заявление о постановке нового дома на кадастровый учет и регистрации прав. Важно понимать, что уведомительный порядок - не отмена разрешений на строительство, а лишь видоизменение процедуры их получения. Этим ни в коем случае нельзя пренебрегать.

«Гаражей, бань, беседок и разного рода хозяйственных построек дачная амнистия не касается. Но это не значит, что узаконить их не выйдет. Напротив, для этого не нужно отправлять никаких уведомлений о строительстве. Как и раньше, оформление таких объектов происходит на основании заявления собственника о кадастровом учете и регистрации прав. К нему необходимо приложить: правоустанавливающий документ на земельный участок; технический план, заверенный кадастровым инженером; декларацию от имени собственника строения» : - заявляет Оксана Романова.