

«ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ» ВНОВЬ ПРОДЛЕНА

В конце прошлого (2020) года депутатами Государственной думы был принят закон, продлевающий упрощенный порядок регистрации прав на недвижимость (названный в обществе как «дачная амнистия»), еще на пять лет – до 1 марта 2026 года.

Упрощенный порядок оформления в собственность земельных участков и отдельных категорий объектов недвижимости действует в России с сентября 2006 года. По словам председателя Комитета ГД по госстроительству и законодательству Павла Крашенинникова – «За 14 лет «дачная амнистия» позволила в упрощенном порядке оформить права на 14 млн. объектов недвижимости: дачи, земельные участки, жилые и садовые дома, гаражи, бани и т.д.».

Однако, отдельные положения «дачной амнистии» должны были закончить свое действие 1 марта 2021 года. Это касалось норм об упрощенном порядке оформления прав на жилые и садовые дома, возведение которых было начато до 04.08.2018, то есть до вступления в силу поправок в Градостроительный кодекс РФ (далее – ГрК РФ), на дачных и садовых земельных участках. После этой даты о начале и завершении строительства домов пришлось бы уведомлять органы местного самоуправления. Теперь это не потребуется. Федеральный закон от 08.12.2020 №404-ФЗ «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» на пять лет продлевает срок упрощенного порядка оформления прав граждан.

На пять лет продлен и переходный период для тех, кто начал строительство до 4 августа 2018 года и не получил разрешение на строительство. Эти граждане вправе направить уведомление о строительстве в уполномоченный орган, при этом получать разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта не нужно. Если бы норма не была продлена, то доказывать свои права на выстроенные дома правообладателям пришлось бы в судебном порядке.

Новый закон расширил действие «амнистии». Если раньше под «дачную амнистию» попадали садовые дома и хозяйственные постройки на участках, предоставленных для садоводства и дачного хозяйства, то для жилых домов, возведенных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов, требовалось получение разрешения. Теперь и на эти объекты можно оформить права в упрощенном порядке.

Оформление прав на жилые и садовые дома осуществляется на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером в

соответствии с декларацией об объекте, составленной владельцем земельного участка.

Для оформления прав на недвижимость необходимо выполнить всего несколько действий: пригласить к себе на участок кадастрового инженера, который произведет необходимые замеры всех объектов, подлежащих регистрации, заполнить декларацию, на основании которой кадастровый инженер подготовит технический план (в электронном виде), и далее застройщику следует обратиться в ближайший офис МФЦ с заявлением о регистрации права собственности, уплатив государственную пошлину в размере 350 рублей. Если право на земельный участок не было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, то необходимо будет также представить правоустанавливающий документ на земельный участок.

Следует заметить, что с целью исключения случаев строительства объектов, не соответствующих требованиям законодательства, установлены определенные параметры, которым должны соответствовать возведенные жилые и садовые дома.

Жилые и садовые дома могут быть оформлены в упрощенном порядке при следующих условиях:

1) соответствие дома параметрам объекта ИЖС (п. 39 ст. 1 ГрК РФ):

-отдельно стоящее здание, состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, используемых для бытовых и иных нужд, связанных с проживанием граждан в таком здании, предназначено для проживания одной семьи, не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

- количество надземных этажей – не более чем 3;

- высота – не более 20 м;

2) наличие у застройщика участка документов, подтверждающих права на землю (собственность, аренда).

Какие дома можно строить на землях ИЖС

