

## **«Дачная амнистия 2.0»**

30 декабря 2021 года принят федеральный закон (№ 478-ФЗ), который назвали «Дачной амнистией 2.0». Закон разработан при участии Росреестра и направлен на совершенствование порядка оформления прав граждан на объекты бытовой недвижимости, улучшение условий для регистрации прав граждан на свою недвижимость.

Упрощенный порядок оформления прав на жилые, дачные и садовые дома, построенные до 14 мая 1998 года, будет действовать до 1 марта 2031 года.

Новый закон важен для дачников, поэтому необходимо знать, какие изменения вносит закон и как теперь воспользоваться упрощенным порядком регистрации прав на ранее построенный жилой дом.

На наши вопросы ответит **заместитель начальника межмуниципального отдела по Татышлинскому и Янаульскому районам Управления Росреестра по Республике Башкортостан – Шакиров Эльвир Фаритович.**

### **Расскажите, что такое «дачная амнистия»?**

Упрощенный порядок регистрации прав на недвижимое имущество в рамках «дачной амнистии» был введен в сентябре 2006 года. Он действует в отношении не только земельных участков для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, но и в отношении участков для индивидуального гаражного и жилищного строительства и расположенных на них объектах недвижимости.

При этом законодательно были использованы различные механизмы по оформлению прав. Начиная от получения разрешительных документов на жилые дома, заполнения заинтересованным лицом декларации на садовые дома, расположенные в садоводческих товариществах, до применения порядка оформления прав без «прохождения» разрешительно-уведомительных процедур с органами местного самоуправления.

Сегодня для оформления прав на жилые и садовые дома достаточно подготовить технический план объекта строительства, что в итоге упрощает саму процедуру регистрации прав на такой объект.

Теперь, благодаря новым поправкам, «дачная амнистия» расширяет свое действие.

**Вы сказали, что сегодня узаконить жилой или садовый дом разрешается без разрешительных процедур с органами власти, а лишь только на основании техплана. Как это сделать?**

Для регистрации права собственности на садовые и жилые дома в упрощенном порядке необходимо представить в Росреестр правоустанавливающие документы на земельный участок (если права не зарегистрированы на земельный участок) и технический план объекта, подготовленный кадастровым инженером на основании декларации, заполненной владельцем.

Подать документы в Росреестр граждане могут самостоятельно любым удобным способом: в бумажном виде через офисы МФЦ, либо же в электронном виде. Пошлина за госрегистрацию составляет 350 руб.

При этом уведомительный порядок также не отменен.

**Какой дом можно построить на землях ИЖС?**

По закону на садовых участках и землях для индивидуального жилищного строительства можно построить дом высотой не более 20 м и не более чем с тремя наземными этажами. Максимальная площадь жилого или садового дома не ограничивается. При этом жилой дом должен соответствовать градостроительным и жилищным нормам.

**Что же новое предлагает «Дачная амнистия 2.0»?**

Новые нормы «дачной амнистии» позволят решить проблему, которая для многих людей является многолетней, а именно - легализовать и оформить свое жилье, построенное еще в советский период. Подтвердить право собственности гражданин сможет даже при отсутствии на руках правоустанавливающих документов. Такие дома могут числиться учтенными в старых документах совхозного (колхозного) учета, похозяйственного учета бывших поселковых советов, в учетных документах бывших БТИ. На сегодня этого недостаточно для внесудебного и простого оформления прав. Гражданам приходилось обращаться в суд за признанием права собственности на дом.

Закон предлагает комплексное решение: гражданин имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, на котором расположен жилой дом, в случае отсутствия документов на дом и земельный участок.

При этом жилые дома должны быть построены до 14 мая 1998 года использоваться для постоянного проживания, и располагаться в границах населенного пункта на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Граждане подают заявление в территориальное отделение Министерства земельных и имущественных отношений РБ о предоставлении участка под существующим домом и любой документ, подтверждающий факт владения домом (документы об уплате коммунальных услуг, документ о проведении государственного технического учета и (или) технической инвентаризации, документ о регистрации (прописке) по месту жительства до 14 мая 1998 года). Возможны и другие документы, их перечень вправе дополнительно определить региональные власти.

### **Какова процедура в дальнейшем?**

Первым шагом гражданина для того, чтобы узаконить дачную или жилую недвижимость, является подача заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в территориальное отделение Минземимущества РБ, где находится участок. Туда же надо предоставить схему расположения участка и один из документов, подтверждающих, что домом гражданин владел до 14 мая 1998 года.

Дальше у представителей власти есть 30 дней, чтобы составить акт осмотра участка с недвижимостью, чтобы убедиться в наличии дома и опубликовать в интернете на сайте органа власти извещение о предоставлении земельного участка.

Предоставление участка осуществляется после постановки его на кадастровый учет и представленного заявителем технического плана дома, на это дается 20 дней.

Далее, органы власти сами обращаются за регистрацией права на владение участком и домом для заявителя в Росреестр. В связи с этим, гражданин не оплачивает госпошину. После оказания услуги представители органа власти сами отдают заявителю выписки из Единого государственного реестра недвижимости, которые подтверждают право собственности на дом и на участок.

Новые правила будут действовать до марта 2031 года.

### **Права наследников будут защищены**

Ранее сохранялись препятствия в оформлении прав наследников на земельные участки, предоставленные предыдущим владельцам на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Право постоянного пользования не наследуется, и если ранее владелец не зарегистрировал право собственности на участок, и у наследника отсутствовали документы на дом, расположенный на этом участке, то признать право наследника на участок было невозможно.

Этот участок приобретался на общих основаниях у органов публичной власти.

Теперь принадлежащие гражданам на права постоянного (бессрочного) пользования и пожизненно наследуемого владения земельные участки будут признаваться правом собственности в силу закона - независимо от вида их разрешенного использования. Это позволит наследникам признать право собственности на такие земельные участки. Такой земельный участок в случае открытия наследства подлежит включению в наследственную массу.

### **Что будет после окончания «дачной амнистии»?**

Новый закон направлен на вовлечение в гражданский оборот жилой недвижимости. Это позволит увеличить собираемость налогов на местах и положительно скажется на развитии частного жилого сектора. Без зарегистрированных прав будет невозможно продать, подарить, передать по наследству или застраховать имущество. После окончания «дачной амнистии» недвижимость, возведенная без разрешения, может быть признана самостроем и снесена по решению суда.