

**Правила оформления загородной недвижимости**

*До марта 2021 года можно оформить право собственности на садовый или дачный дом по упрощенной схеме*

**В 2019 году в России была продлена дачная амнистия – оформить права на недвижимость в упрощенном порядке можно до 1 марта 2021 года. Эксперты Кадастровой палаты напоминают, что в отличие от предыдущей дачной амнистии вновь объявленная касается только объектов недвижимости, построенных на земельных участках для садоводства.**

 Правообладателям земельных участков, которые хотят оформить права на возведенные строения, необходимо представить только документ на землю и технический план строения. Для подготовки технического плана следует обратиться к кадастровому инженеру: он составит техплан на основании декларации или проектной документации на объект. Подать документы в орган регистрации прав граждане могут самостоятельно любым удобным способом – как в бумажном виде, так и в [электронном](https://kadastr.ru/services/oformit-nedvizhimost/). Также гражданину потребуется оплатить государственную пошлину за регистрацию права.

*«Нужно помнить, что постройки на садовом участке должны иметь определенные параметры. В частности, объекты индивидуального жилищного строительства на садовых участках должны быть отдельно стоящими зданиями, состоять не более чем из 3 надземных этажей и быть не выше 20 метров. Также при планировании строительства садовых и жилых домов, расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, необходимо учитывать ограничения, установленные законодательством для садового земельного участка (например, в связи с нахождением такого участка в границах зоны с особыми условиями использования территорий)»,* **–** напоминает **замдиректора Кадастровой палаты Курской области Людмила Иванова**.

Эксперты отмечают, что для земельных участков с видом разрешенного использования «под индивидуальное жилищное строительство» или «ведение личного подсобного хозяйства» нормы нового закона о дачной амнистии не применяются. Кадастровый учет объектов недвижимости на землях ИЖС и ЛПХ и оформление прав на них проводится при наличии уведомлений, предусмотренных Градостроительным кодексом. Владельцу нужно направить в [местную администрацию](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/fe0cad704c69e3b97bf615f0437ecf1996a57677/)\* уведомление о планируемом строительстве с описанием параметров будущего объекта, а по его окончании – уведомление о завершении работ и приложить технический план здания. Если постройка соответствует установленным нормам, администрация выдаст заключение о соответствии заявленным характеристикам. Только после этого он может подавать документы для проведения кадастрового учета и оформления права собственности.

 Важно отметить, что до марта 2021 года уведомительным порядком правообладатель земельного участка  вправе воспользоваться и для оформления жилого дома и жилого строения, строительство или реконструкция которого было начато без разрешения до августа 2018 года.

[Дачная амнистия](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=330657&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.15224378520291548#05660967000801602) продлила до марта 2022 года срок льготного бесплатного предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности и выделенных некоммерческим товариществам для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства.

Важный момент, зафиксированный в положениях обновленной дачной амнистии, – это обязанность органов власти информировать граждан об изменениях правил строительства на участках различных видов. Иными словами, представители администраций должны организовать просветительскую работу на местах, так как самостоятельно разобраться во всех нюансах гражданам может быть не под силу.

\* Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст.51.1: «Застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома».