

**ЦЕНТР**

**ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН**

**справедливо-центр.рф**

**8-800-755-55-77**

**ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ:  
УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК  
ОФОРМЛЕНИЯ ЖИЛЫХ  
ДОМОВ И ПОСТРОЕК**

**Амнистия только для дачников  
Что будет с домом на землях ИЖС и ЛПХ  
Как зарегистрировать недостроенный дом**

# ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ: УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ПОСТРОЕК

Амнистия только для дачников  
Что будет с домом на землях ИЖС и ЛПХ  
Как зарегистрировать недостроенный дом

Новые правила «дачной амнистии», установленные Федеральным законом от 02.08.2019 №267-ФЗ, коснулись и особенностей оформления объектов недвижимости на земельных участках.

## **ВАЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ БЫЛИ ВНЕСЕНЫ В 6 ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗАКОНОВ:**

■ ФЗ от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и ФЗ от 03.08.2018 №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ» – **продление до 01.03.2021** (было – до марта 2019-го) **упрощенного оформления прав на жилые и садовые дома, построенные на земельных участках для ведения садоводства.**

А также **продление до 01.03.2021** возможности легализовать жилые дома, объекты ИЖС, строительство которых начато до принятия закона №340-ФЗ без получения разрешения на строительство;

■ ФЗ от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», которым **исключается норма об отсутствии необходимости получения разрешения на ввод в эксплуатацию при строительстве объекта ИЖС. Достаточно уведомить органы власти надлежащим образом;**

■ ФЗ от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» – **продление до 01.03.2022** (было – до 31.12.2020) для членов СНТ/ОНТ возможности **бесплатно** (без проведения торгов) **приобрести в собственность земельный участок**, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства;

■ ФЗ от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» – **межевание и постановка на кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами – обязанность органов местного самоуправления.**

---

## НА КАКИЕ ДОМА РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ НОВАЯ «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ»

### Жилые дома на садовых участках

Закон устанавливает упрощенный порядок оформления **жилых и садовых домов на садовых земельных участках**.

До 1 марта 2021 года в отношении таких объектов не требуется подача уведомлений о начале и об окончании строительства.

Оформление прав производится в упрощенном порядке – на основании технического плана, подготовленного в соответствии с декларацией об объекте, составленной владельцем земельного участка (или проектной документацией при ее наличии).

Если ранее право на участок не было зарегистрировано, необходимо также предоставить правоустанавливающие документы на землю.

Обращаем внимание, что, в соответствии с «дачным законом», вступившим в силу с 1 января 2019 года (№217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...»), дачные земельные участки признаются садовыми. Термины «дачный участок», «дачное строительство», «дачное хозяйство», «дачный дом», «дача» больше не применяются.

Если в документах упоминается «дачное хозяйство/строительство», применяется такая же процедура, как и для садовых. Подачи уведомлений не требуется.

■ До 1 марта 2021 года оформление прав на дома, построенные на садовых участках, будет осуществляться в прежнем, упрощенном порядке. При наличии права на земельный участок от владельца потребуется только технический план.

Напомним: жилые и садовые дома, построенные на садовых участках, должны соответствовать параметрам, указанным в п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

Согласно этим параметрам, дом должен выглядеть так:

- отдельно стоящее здание;
- не более 3 надземных этажей;
- высота – не более 20 метров;
- состоит из комнат и помещений, предназначенных для бытовых нужд, связанных с проживанием;
- не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

А как быть тем, у кого возникли расхождения с указанными параметрами по одному или нескольким пунктам? Дом строился несколько лет. Тогда действовал иной порядок строительного регламента. Если разрешение на строительство дома вами было получено до вступления в силу в августе 2018 года поправок в Градостроительный кодекс, предполагается, что у вас есть разрешение на достройку жилого или садового дома с отклонениями от новых параметров, утвержденных законом №340-ФЗ от 03.08.2018.

## КОГО НЕ КОСНЕТСЯ УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ

### Дома на землях ИЖС, ЛПХ и в границах населенных пунктов

Не получится по «упрощенке» узаконить дома, построенные на земельных участках, предназначенных для ведения ИЖС, ЛПХ и в границах населенных пунктов.

Для таких объектов обязательным является соблюдение уведомительной процедуры строительства, предусмотренной положениями ст. 51.1, ч. 16–21 ст. 55 ГК РФ.

Важный момент: если вы не получали разрешения на строительство, но начали строить или реконструировать дом до вступления в силу закона №340-ФЗ (то есть в срок ранее 4 августа 2019 года), для вас предусмотрена возможность до **01.03.2021** легализовать объект недвижимости внесудебно. Достаточно уведомить органы местного самоуправления о строительстве/реконструкции надлежащим образом.

### КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ НЕДОСТРОЕННЫЙ ДОМ

Законом внесены изменения в ч. 11<sup>1</sup> ст. 24 Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» – в части подготовки технического плана незавершенных объектов ИЖС или садового дома.

Технический план для таких объектов готовится на основании декларации и уведомления застройщика о строительстве

или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, а также уведомления о соответствии, направленного в органы местного самоуправления.

Указанные документы прилагаются к техническому плану незавершенного объекта.

## **ПРОЦЕДУРА УПРОЩЕННОГО ПОРЯДКА ОФОРМЛЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ**

Оформление прав на объекты недвижимости на садовых участках будет осуществляться по аналогии с ранее действовавшими положениями «дачной амнистии».

То есть на основании техплана, подготовленного в соответствии с декларацией об объекте, составленной владельцем земельного участка.

Техплан готовят кадастровые инженеры.

По вашей заявке кадастровый инженер выезжает, замеряет дом, проводит полевые работы.

Что касается цен на услуги по проведению кадастровых работ, максимальную стоимость определяют местные органы власти.

Это касается работ по межеванию земельных участков, предназначенных для ведения гражданами личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного и индивидуального жилищного строительства, и расположенных на них объектов недвижимости.

Как только техплан готов, можно приступать к процедуре регистрации. При обращении в МФЦ или подразделение Росре-

стра вам необходимо будет помимо технического плана предоставить документ, подтверждающий право собственности на земельный участок.

**Через девять дней** вы получите выписку из Единого государственного реестра недвижимости о том, что право собственности на строение зарегистрировано.

За государственную регистрацию права собственности нужно будет заплатить пошлину в размере **350 рублей**.



**Телефон горячей линии**  
**8 800 755 55 77**

**Сайт Фонда «Центр защиты прав граждан»**  
**справедливо-центр.рф**

---

Пособие: «КАК ПОПАСТЬ В ГОСУДАРСТВЕННУЮ ПРОГРАММУ  
ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ДВОРОВ»

Изготовитель: ООО «Статус Офис», 143306, Московская область,  
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 2, тел. 499-707-17-91.

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан» ИНН 9710010183,

Тираж 7 000 экз. 2018 год

Распространяется бесплатно

***В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!***