

Амнистия дачных участков до и после 1 марта 2019 года - свежие новости

Будет или нет дачная амнистия до и после 1 марта 2019 года - росреестр поясняет, свежие новости

Федеральным законом № 218-ФЗ от 2006 года гражданам, имеющим в собственности недвижимое имущество, дана возможность зарегистрировать его в упрощенном порядке, без разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Эти действия стали именовать «дачной амнистией».

Росреестр поясняет, что с 28 февраля 2018 г. подписали новый закон о продлении срока до 1 марта 2020 года, соответственно дачную амнистию продлили еще на два года.

Что такое дачная амнистия? Это упрощенная схема регистрации земельного участка и всех построек на нем. Самым первым значимым документом был закон о дачной амнистии № 93-ФЗ, сейчас он утратил свою силу после ряда изменений.

Дачная амнистия до и после 1 марта 2019 года

Федеральный закон № 340-ФЗ, вступивший в действие с 04.08.2018 года, внес изменения в порядок строительства садовых и жилых домов на участках земли, предназначенных для ИЖС, ЛПХ и садоводства. Теперь возведение и реконструкция объектов недвижимости на таких землях требует уведомления местной администрации. Получение разрешения на возведение индивидуального жилого дома, начатого до 04.08.2018, не требуется, как и получение разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Законом вводится более четкое понятие индивидуального жилого дома (п. 39 ст. 1 ГК):

- этажность которого определяется по надземным этажам — не более трех и высотой дома не более 20 метров;
- дом не должен быть разделен на несколько объектов недвижимости.

Уведомлять о строительстве и реконструкции домов, построенных на участках под садоводство и огородничество ~~дачное хозяйство~~, не требуется до 01.03.2019. До этой даты регистрация объектов происходит на основании технического паспорта, где имеется декларация на объект недвижимости. Поэтому садоводам и дачникам до 1 марта рекомендуется зарегистрировать свои объекты в рамках «Дачной амнистии».

В случае, если застройщик получил разрешение на строительство, но до 04.08.2018 не зарегистрировал в Росреестре заверченный объект, ему потребуется известить администрацию об окончании строительства и получить соответствующее уведомление.

Новый порядок строительства и реконструкция жилого дома до 1 марта 2019 года

О своем желании построить или внести изменения в имеющийся садовый дом потребуется уведомить администрацию населенного пункта, приложив к уведомлению документы на землю и описание (проект) планируемого дома.

После рассмотрения документов (в течение 7 рабочих дней) заявитель получает разрешение на строительство, которое действительно в 10-летний период.

По завершению строительства в местную администрацию направляется следующий пакет документов:

- уведомление о завершении стройки;
- технический план объекта ИЖС;
- при долевом владении участком земли требуется представить соглашение об определении долей в построенном доме;
- платежный документ об оплате гос. пошлины.

Постановка на учет в органе Росреестра осуществляется администрацией самостоятельно на основании представленных заявителем документов, если параметры построенного объекта соответствуют законодательным нормам.

Такой же пакет документов потребуется для оформления садовых домов после 1 марта 2019 года.

Более подробно узнайте об изменениях в строительстве, изложенные Росреестром для кадастровых инженеров...

Технический план объекта ИЖС или садового дома подготавливается на основании декларации об объекте и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции, а также уведомления органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство, в адрес застройщика о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве (реконструкции) параметров объекта ИЖС или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, к иным градостроительным требованиям. Согласно переходным положениям Федерального закона №340-ФЗ (ст.16): — если до 04.08.2018 подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта ИЖС, выдача такого разрешения осуществляется в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса (в редакции, действовавшей до 04.08.2018) и направление уведомления о планируемом строительстве или реконструкции в соответствии со ст. 51.1 Градостроительного кодекса не требуется.

В этом случае, а также если разрешение на строительство объекта ИЖС получено до 04.08.2018, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. Об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС застройщик уведомляет орган, выдавший разрешение на строительство, в соответствии с ч. 16 ст. 55 Градостроительного кодекса. В приведенных случаях сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании разрешения на строительство, проектной документации такого объекта (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости (в случае, если проектная документация не изготавливалась);

- до 1 марта 2019 года допускается осуществление кадастрового учета и (или) регистрации прав на жилые строения, жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, без

направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов;

- правообладатель дачного или садового земельного участка либо предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, на которых до 04.08.2018 начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта ИЖС, вправе до 1 марта 2019 года направить в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта ИЖС. При этом применяются положения ст.51.1, ч.ч.16 — 21 ст.55 Градостроительного кодекса. В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. При этом кадастровый учет и регистрация прав на такие объекты осуществляются по правилам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты ИЖС, садовые дома, предусмотренные Законом о регистрации в редакции Федерального закона №340-ФЗ.

С 4 августа 2018 изменениями, внесенными Федеральным законом от 03.08.2018 №342-ФЗ в статью 1 Градостроительного кодекса РФ уточняется понятие объекта капитального строительства. Теперь прямо указано, что к таким объектам не относятся неотделимые улучшения земельного участка (замошение, покрытие и другие). Введено понятие некапитальных строений и сооружений. К ним относятся строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений). Органы государственной власти в области градостроительной деятельности наделяются полномочием по утверждению классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям.

Дачная амнистия продлена до 1 марта 2020 года?

В редакции закона № 36-ФЗ указан срок окончания регистрации объектов ИЖС 1 марта 2020 года. Однако, ожидаемая активность в этом вопросе себя не оправдала. Граждане используют эту возможность, но до сих пор достаточно много недвижимости остается не оформленной должным образом. Именно по этой причине на рассмотрение Государственной Думы внесли законопроект, который в очередной раз отодвинул сроки регистрации.

Напомним, что под действие дачной амнистии попадают следующие недвижимые объекты:

- участки земли, предоставленные гражданам для целей садоводческого ~~дачного~~ использования, ЛПХ, ИЖС.
- построенные на этих землях, строения — жилые дома, гаражи, а также любые другие постройки (сарай, бани, гаражи и т.д.).

Для вышеуказанных земель дачная амнистия бессрочна, если выполняет два условия:

- земля предоставлена до 30 октября 2001 года;

- имеется акт о предоставлении участка или о праве на участок от администрации.

Чтобы зарегистрировать земельный участок по упрощенной схеме достаточно обратиться в Росреестр или МФЦ и подать заявление с документом на землю. Это может быть:

- выписка из похозяйственной книги;
- акт об выделении участка администрацией;
- свидетельство о собственности.

Ограничение по сроку регистрации касается только жилого строения на участке с разрешенным использованием под садоводство, ИЖС или ведения ЛПХ. Отметим, что после 1 марта 2020 года всем, кто не успевает оформить право собственности в упрощенном порядке на свой жилой объект, придется проходить непростую процедуру. Связана она с уведомлением администрации о начале и конце строительства. В противном случае он может быть признан самовольной постройкой.

С введением нового закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» понятие «дача» перестало свое существование и дачники стали садоводами. Теперь важно знать, на каких участках можно строить недвижимость, а на каких запрещено.

В доме построенном на садовом участке (СНТ), появилась возможность прописаться и до марта 2019 года зарегистрировать дом в упрощенном порядке. Нужно:

1. При помощи кадастрового инженера на основе декларации сделать технический план дома.
2. Оформить право собственности в Росреестре.
3. Уведомление исполкома о постройке объекта недвижимости (с апреля 2019 года).

Именно по этой причине предлагается рассмотреть законопроект, позволяющий дать еще некоторое время тем владельцам домов, которые не успевают их оформить в собственность по упрощенной схеме. Отмечается, что таковых может оказаться несколько сотен по всей стране.

| Сегодня земельный участок, находящийся в садоводческом ~~дачном~~ товариществе, а также постройки на нем, можно зарегистрировать с предоставлением для этого минимального набора документов. После оформления земли в собственность, жилой дом можно оформить только по следующим бумагам:

- заявление о постановке на ГКУ и ГРП недвижимого имущества;
- правоустанавливающий документ на земельный участок;
- технический план на жилое строение;
- оплаченная госпошлина.

За 13 лет в законе о «Дачной амнистии», произошло много изменений. В начале разрешения на строительство не требовалось и регистрация происходила проще и быстрее по декларации. С 2017 года ввели обязательное проектирование технического плана.

На все строения, чтобы подготовить техплан, обязательно потребуется заказывать услуги кадастровых инженеров и понадобится проектная документация (если её нет, то декларация). Без его наличия не только невозможно зарегистрировать право собственности на дом в Росреестре, но и получить технические условия на подключение

его к коммуникациям.

Стоимость кадастровых инженеров

Зачастую граждан волнует вопрос дороговизны услуг кадастровых инженеров. Решение этого вопроса было дано в ведение региональных властей, которых наделили правом устанавливать максимальный порог цен на кадастровые работы. Но предельные цены действуют только до 1 марта 2020 года. Таким образом:

- на территории Московской области действует максимальная цена услуг за 1 сотку в 450 руб., но не более 7000 руб. за один земельный участок;
- в регионах эти тарифы ниже, например Владимирская область установила для кадастрового определения «амнистируемого» участка тариф в 4 тыс. рублей.

Государство создает все условия для быстрого оформления недвижимости гражданами для учета таких объектов, заполняя базы достоверными сведениями об их количестве и характеристиках. Но основным моментом, является налогообложение земли и строений имущественным налогом и пополнение казны. Именно поэтому многие граждане не стремятся оформлять право собственности жилого дома на дачном участке, несмотря на угрозы признания их самовольными постройками.

Как оформить садовый дом в СНТ по дачной амнистии: пошаговая инструкция

Начало оформления дачного дома в собственность в 2019 году начинается со сбора необходимых документов, следуйте пошаговой инструкции.

Документы для дачной амнистии чтобы зарегистрировать дом в СНТ

Собрать необходимые документы по перечню, который включает в себя:

- декларацию или технический план на капитальную постройку, где указаны все ее характеристики (оформляется кадастровым инженером, имеющим аккредитацию в отношении прав на выдачу такого документа). Заполненный образец декларации об объекте недвижимого имущества, см ниже.;
- удостоверение личности гражданина (паспорт), который регистрирует строение в собственность;
- правоустанавливающие документы на участок земли под домом (выписка из ЕГРН или свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок).

Если участок земли в СНТ еще не оформлен в собственность, то потребуются кадастровая справка о том, что заявитель является членом товарищества и владеет наделом в соответствии с правилами. Именно такая справка является основанием для регистрации прав сначала на землю, а потом на строение.

Справка от садоводческого товарищества (образец) — Скачать

В случае участия в СНТ лица, которое на момент регистрации жилого строения умерло, то

оформить его можно наследникам только после вступления в наследные права. Если было оформлено нотариальное завещание, то определено конкретное лицо, которое этим и займется. В другом случае круг наследников определяется согласно закона. Вся информация о гражданине, который владел участком, имеется в СНТ, там и можно получить необходимые документы.

Оформление дачной амнистии в Росреестре или МФЦ

Пакет документов передается в Росреестр, одним из удобных способов. При этом обязательно приложить заявление по установленной форме.

Способ определяет сам гражданин из трех доступных:

- личное посещение офиса Росреестра или обращение в многофункциональный центр (МФЦ), при этом можно подойти с документами в любой из удобных в территориальном отношении, не привязываясь к тому месту, где непосредственно находится СНТ. На карте можете найти ближайший МФЦ;
- отправление почтой с обязательным вложением не только самих документов, но и их описи (письмо необходимо направить с уведомлением, которое вернется к вам с отметкой и том, что оно получено специалистами регистрирующего органа);
- заполнение электронной заявки на официальном сайте Росреестра с прикреплением отсканированных документов.

Если необходимо проверить, стоит ли объект на кадастровом учете — ознакомьтесь с полной инструкцией здесь. В случае отрицательного результата, необходимо поставить его на учет.

Случай из жизни: При оформлении дома и надела по упрощенной схеме возник вопрос, «Присвоены ли кадастровые номера?». В садовом товариществе юрист сказал, что нет. Хорошо что подсказали проверить в МФЦ. Оператор успокоила, что должен стоять, так как с 2013-2014 года все садоводческие товарищества обязали передать кадастровые сведения в Росреестр. Для уверенности сделала запрос на получения сведений по объектам недвижимости. Заплатив 800 рублей, ответ пришел в этот же день на электронку и оказался положительным, домик и земля стоит на кадастровом учете. Тем самым избавила себя от оказания услуг по вызову геодезистов и сотрудников из БТИ.

Стоимость госпошлины при оформлении «Дачной амнистии»:

- за регистрационные действия — 350 рублей.
- за регистрацию прав на земельный участок — 100 рублей.

При обращении платежный документ о факте произведенной уплаты пошлины можно не предоставлять. Информация о том, что требуемая сумма внесена, должна отражаться в регистрирующем органе автоматически. Копию можно вложить в пакет документов только для ускорения процесса рассмотрения.

Получение результата регистрации

На проведение действий по оформлению прав на жилое строение уходит две недели. После внесения в базы кадастрового учета всех данных, переданных в пакете документов, собственник получает выписку из ЕГРН. Именно она и является доказательством регистрации объекта недвижимости за конкретным гражданином.

Какие могут быть причины отказа в регистрации:

- ошибки в размерах участка;
- границы участка заведомо указаны неверные;
- изменилось назначение земельного участка.

Для повторного подачи документов, потребуется обратиться в местную администрацию и взять выписку из хозяйственной книги.

Продление сроков дачной амнистии до 1 марта 2020 года, несомненно, имеет положительные стороны для тех, кто готов оформить свои права на жилой дом в дачном товариществе, но не успевает сделать это в текущем году. Следует понимать, что только зарегистрированным объектом можно полноправно распоряжаться, не рискуя совсем его потерять. Сокращение количества документов и сроков их рассмотрения позволяет минимизировать походы по инстанциям и финансовые затраты на получение дополнительных бумаг.