**Продление «дачной амнистии»**

В конце 2020 года вступил в действие федеральный закон о продлении на 5 лет упрощённого порядка регистрации прав на недвижимость ([№ 404-ФЗ](https://rg.ru/2020/12/11/nedvizhimost-dok.html)от 08.12.2020). В соответствии с ним внесены изменения и поправки:

1. в ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (пункт 12 [статьи 70](https://www.zakonrf.info/doc-33319249/gl11-st70/))
2. в ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (статья 16 [№ 340-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/550836300))

Речь идёт об оформлении по «дачной амнистии» прав граждан на индивидуальные жилые и садовые дома, срок которой должен был завершиться 1 марта 2021 года. Упрощенный порядок оформления домов, в соответствии с законом № 404-ФЗ, будет действовать до 1 марта 2026 года.

Установлена обязанность органов власти по информированию граждан об изменениях в правилах строительства домов на дачных и садовых участках – индивидуальный жилой дом или садовый дом должны соответствовать параметрам объекта ИЖС, определённым Градостроительным кодексом (пункт 39 [статьи 1](https://www.zakonrf.info/gradostroitelniy-kodeks/1/)).

**Изменившиеся возможности «дачной амнистии»**
Законом не только продлён срок применения упрощённого порядка, но расширены возможности самой «амнистии». По этой причине она стала более чем «дачной» и приобрела некоторую универсальность.

**Сфера действия продлённой «дачной амнистии»**

Под действие нового упрощённого порядка регистрации попали индивидуальные жилые дома, построенные не только на садовых участках. Его действие распространилось на дома, расположенные на ЗУ, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) в границах населённого пункта.

**Состав участков и объектов недвижимости**

**1. Участки**

* садовые участки
* участки  для ИЖС
* участки для ЛПХ (приусадебные ЗУ) в черте населённого пункта

**2. Объекты**

Кроме индивидуальных жилых домов, по «дачной амнистии» на садовых, дачных ЗУ, участках для ИЖС и ЛПХ можно зарегистрировать:

* домики для сезонного использования (садовые домики)
* гаражи
* бани
* хозяйственные постройки

 **Легализация самовольно возводимых домов с акцентом на дату начала строительства**

Федеральным законом №404-ФЗ продлён срок для направления уведомлений о строительстве индивидуальных жилых домов, строящихся без получения разрешения,  возведение которых было начато до 4 августа 2018 года (до введения уведомительного порядка).

Уведомление можно направить в течение предстоящих 5 лет (до 01.03.2026) в администрацию или напрямую в Росреестр.

После постройки жилого дома нужно подготовить технический план. Далее, вместе с уведомлением о завершении строительства, направить его в администрацию – для получения подтверждения (уведомления) о соответствии параметров построенного дома установленным требованиям.

Не будь возможности, предоставленной продлённой «дачной амнистией», отстаивать своё право на жилой дом застройщику пришлось бы через суд.

**Снос ОКС**

В случае, когда работы по сносу ОКС были начаты до вступления в силу федерального закона №404-ФЗ, а сам снос не связан с реконструкцией или строительством ОКС на месте снесённого объекта, не требуется:

* разработка проекта организации работ по сносу ОКС
* направление уведомления о начале работ по сносу ОКС

**Условия для регистрации дома по новому упрощённому порядку**

Жилые дома могут быть зарегистрированы в Росреестре в упрощённом порядке при следующих условиях:

1. соответствие дома параметрам объекта ИЖС  (пункт 39 [статьи 1](https://www.zakonrf.info/gradostroitelniy-kodeks/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 право собственности на землю, зарегистрированное в Росреестре:
	* договор дарения
	* договор купли/продажи
	* свидетельство о наследстве
	* акт органа власти
	* решение суда
3. наличие [технического плана](https://www.zemvopros.ru/page_12501.htm) завершённого строительством жилого дома, подготовленного кадастровым инженером
4. наличие [декларации](https://www.zemvopros.ru/page_12341.htm)

**Изменения в порядке регистрации прав на недвижимость**

Для регистрации права собственности на недвижимость необходимы:

1. технический план на дом/гараж/баню/хозяйственные постройки
2. декларация
3. документ, подтверждающий право на ЗУ, зарегистрированное в Росреестре

Подготовку к оформлению права на недвижимость по продлённой «дачной амнистии» предстоит провести  в следующей последовательности:

1. заполнить декларацию
2. пригласить на участок кадастрового инженера:
	* для выполнения геодезических замеров всех объектов, подлежащих регистрации
	* для составления технического плана
	* для внесения данных технического плана на электронный диск
3. подать заявление в МФЦ о кадастровом учёте и регистрации прав на дом и другие строения с приложением электронного диска:
	* если ранее право на землю не было зарегистрировано, нужно дополнительно представить имеющиеся правоустанавливающие документы

**ГПЗУ, налоговый вычет за дачу, «пионерские костры» и шашлыки на участках**

При всём том, что изменившийся порядок упрощённой регистрации недвижимости позволяет оформить дом, который, по тем или иным причинам, был возведён с нарушением правил, например, без соблюдения минимальных отступов, на безмятежное будущее рассчитывать будет сложно. Существование соседей никто не отменял. Если будут нарушены права собственности владельцев смежных участков, они вправе начать гражданские споры и обратиться в суд. Придётся искать компромиссы, получать согласие, заверять его у нотариуса и т.д.

«Спасательным кругом», защищающим от водоворота проблем, может быть только выполнение требований [градрегламента](https://www.zemvopros.ru/page_12476.htm%22%20%5Ct%20%22_blank). А первым шагом при подготовке к строительству на участках ИЖС и ЛПХ – получение  [ГПЗУ](https://www.zemvopros.ru/page_7078.htm) (градостроительного плана земельного участка). В этом документе в полном объёме:

* излагается регламент
* прописываются разрешённые параметры строительства дома
* отображаются на чертеже допустимая на участке зона застройки и все отступы
* указываются установленные для ЗУ обременения и ограничения

После строительства дома в соответствии с требованиями ГПЗУ ждать справедливых наездов от соседей не придётся.

При застройке садового участка необходимо [соблюсти расстояния](https://www.zemvopros.ru/page_12788.htm) не только между постройками, но и до соседних участков и забора. Незнание столь щепетильных правил может привести к бесконечным распрям и судебным разборкам.