

## ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ

### **Константин Литвинцев. Что надо успеть сделать с дачей до 1 января 2019 года**

Многие, наверное, помнят, как на дачных участках, предназначенных для ведения садоводства, возводились многоквартирные дома, которые нигде не регистрировались и официально не вводились в эксплуатацию. Потом они продавались, и люди не могли в них прописаться. Другие собственники возводили величественные дворцы и не оформляли их в собственность, чтобы не платить налоги. Всеми этому государство решительно сказала нет.

В настоящее время для дачников и садоводов продолжает действовать несколько упрощенная процедура оформления прав собственности на дома и постройки, названная в народе «дачной амнистией». Таким образом законодатели решили помочь добросовестным владельцам зарегистрировать права на принадлежащую им недвижимость быстро и с минимальным пакетом документов.

#### **Успеть до 1 ноября: ФНС разъяснила правила получения налоговых вычетов**

Вместе с тем время «дачной амнистии» фактически заканчивается. Государство постепенно вводит новые ограничительные меры. При этом что срок действия «амнистии» в этом году был продлен до 1 марта 2020 года.

Что изменилось. С 4 августа 2018 года вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Определены характеристики объекта индивидуального жилищного строительства — жилой дом должен иметь не более трех надземных этажей. Введено ограничение по предельной высоте такого объекта — не более 20 м. Исключено указание на то, что индивидуальный жилой дом предназначен для проживания одной семьи. При этом индивидуальный жилой дом не может быть разделен на самостоятельные объекты, например квартиры. Также члены СНТ имеют право возводить вспомогательные строения и сооружения, но не для предпринимательской деятельности.

В законе уточнено понятие объекта индивидуального жилищного строительства. Теперь строительство или реконструкция объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома осуществляется в уведомительном порядке. При этом существует формальная уступка со стороны законодателя, которая распространяется на жилые дома и строения для ведения садоводства и дачного хозяйства. До 1 января 2019 года граждане могут не направлять в органы местного

самоуправления уведомления (ч. 7 ст. 16 от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Вместе с тем владельцы дачных или садовых участков, которые начали строительство или реконструкцию жилого дома (на дачном участке) или жилого строения (на садовом и дачном участке) до 4 августа 2018 года, могут направить уведомление о планируемых строительстве или реконструкции в органы местного самоуправления до 1 марта 2019 года. Перечень документов перечислен в ч. 1 ст. 51.1 ГрК РФ. В этом случае разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

После 1 марта 2019 года вводится единый уведомительный порядок начала и окончания строительства объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов, а также их оформления в собственность в СНТ и населенных пунктах.

Как предполагается, уведомления должны защитить участки от самостроя. После того как дачник сообщит о начале строительства, он должен получить ответ от местной администрации о том, что строительство дома соответствует установленным параметрам и его стройка допустима на земельном участке. И если случится превышение указанных в законе размеров, обнаружится отсутствие прав на землю, то собственник может получить отказ.

Следует отметить, что все требования и нововведения касаются исключительно жилых домов. Для тех, кто захочет построить баню, беседку или сарай, по-прежнему не потребуется разрешений и уведомлений. В следующем году для них ничего не изменится.

По завершении строительства владелец садового дома в течение месяца должен направить уведомление об окончании строительства. Порядок такого уведомления предполагает, что к нему нужно приложить технический план на дом и квитанцию об оплате госпошлины за регистрацию права собственности. В свою очередь органы самоуправления обязаны выдать документ о соответствии либо о несоответствии возведенной постройки требованиям законодательства в течение семи рабочих дней.

Местная администрация самостоятельно направит документы в Росреестр для регистрации собственности. Так что самому владельцу ничего делать уже не надо. Однако если орган местного самоуправления по каким-либо причинам не сможет в установленный срок направить заявление в Росреестр, то гражданин может сделать это самостоятельно.

Дачник, не пожелавший оформить дом в собственность и отправить уведомление, может лишиться имущества. Местные органы власти

вынуждены будут признать строительство самовольным. Правда, для этого потребуется решение суда. И дачник уже только в судебном порядке сможет попытаться установить права собственности на построенный объект, даже если изначально он не подавал уведомления. Главное, чтобы дом был построен по нормам и земельный участок оформлен в собственность.

Итак, в 2019 году по окончании действия переходных положений вступает в силу новый порядок оформления прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома. Дачники не смогут построить или реконструировать дом без специальных уведомлений. В случае с дачными объединениями по таким вопросам нужно будет обращаться в администрацию района, муниципального образования или же в поселковую администрацию, в ведении которой находится земля садоводческого товарищества. Для этого заказным письмом, лично, через МФЦ или портал госуслуг нужно отправить уведомление о планируемом строительстве. В каждом уведомлении потребуется указать сведения и приложить документы, предусмотренные ст. 51.1 ГрК РФ.

Постановка на кадастровый учет и оформление прав собственности остаются обязательными, в частности при совершении сделок с недвижимым имуществом, а именно продаже, дарении, мене и завещании. Без этого гражданин не сможет беспрепятственно распоряжаться своим домом. Для этого нужно обратиться к кадастровому инженеру, который выполнит все кадастровые работы и подготовит технический план.

Сделать выбор в пользу того или иного кадастрового инженера можно с помощью сервиса «Реестр кадастровых инженеров» на официальном сайте Федеральной кадастровой палаты Росреестра. Данный сервис содержит сведения обо всех кадастровых инженерах, а также статистическую информацию, касающуюся их профессиональной деятельности (в том числе отражена информация о количестве решений об отказе в кадастровом учете). Таким образом, можно объективно оценить качество работ, выполняемых кадастровым инженером, и сделать правильный выбор.

Подробнее на РБК: <https://realty.rbc.ru/news/5bb487599a7947231d1720a2>

**Новые правила для дачников: как строить, чтобы не снесли**  
Какие строения на частной земле не признают самостроем в случае принятия новых законов

В России принят ряд законов, которые регулируют правила застройки на частных землях. Например, порядок согласования дач и коттеджей, а также признания зданий самостроями и условия для их легализации. Также

документами вводятся определение индивидуального жилого строения и требования к их максимальным параметрам.

Редакция «РБК-Недвижимости» рассказывает, что можно теперь строить на дачных участках, чтобы в будущем не снесли дом, как согласовать застройку и какие здания не признают самостроями.

### **Что такое ИЖС**

Законом определяется понятие индивидуального жилого строения. Это обособленно расположенное здание, не состоящее из отдельных квартир или блоков-секций (подъездов), которое можно построить на землях для индивидуального жилищного строительства и на садовых участках. Дом должен быть предназначен «для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием».

### **Какой дом можно построить**

По закону, который вступает в силу 1 января 2019 года, на садовых участках и землях для индивидуального жилищного строительства можно построить дом, высота которого не должна превышать 20 м, а этажность — не более трех наземных. Максимальная площадь жилого или садового дома не ограничивается, но для домов площадью до 500 кв. м достаточно уведомить местные власти о планах его строительства, а потом о его завершении. Если же его площадь превышает 500 кв. м, то уже потребуется разработать и согласовать проектную документацию, провести ее экспертизу и затем получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

### **Новый закон о сносе самостроя**

Другим законом определяется понятие самовольной постройки. Этот закон регламентирует порядок сноса самовольных построек, но он более либеральный, так как теперь собственникам будут предоставлены возможности для легализации таких домов. Главное — соблюдать нормы строительства частных домов: они не должны мешать соседям и располагаться на собственной земле.

### **Как строить, чтобы не снесли**

В законе описываются параметры дома и требования к застройке участка. Из этих определений можно описать идеальный дом, который никогда не снесут по новым законам. Это дом построен на землях ИЖС или на садовом участке, где допускается жилое строительство. У собственника есть документы на участок, а строение зарегистрировано надлежащим образом до 1 сентября 2018 года. При строительстве соблюдены все

требуемые нормы (указаны выше), а само здание не мешает соседям. Если на дату регистрации собственности на дом он был построен с соблюдением требований по удалению от охранных зон, леса и объектов инфраструктуры и газопровода, электросетей и т. д., а позже эти параметры изменились, то такой дом также не могут снести.

### **Что такое самовольная постройка**

Самовольной постройкой признают дом, построенный без прав на земельный участок. При этом земельный участок должен быть предназначен для жилищного строительства. При строительстве собственник нарушил права соседа, а здание угрожает здоровью и жизни других граждан. Дом построен с нарушением градостроительных и архитектурных норм и без получения соответствующих разрешений. Снести частное строение на собственном участке теперь могут только по решению суда, а не по решению местной администрации.

### **Легализация самостроя**

Теперь снести, как раньше, здание только потому, что участок не размежеван или нет разрешения на строительство, не смогут. Если можно будет привести постройку в соответствие с требованиями, то ее потом легализуют. Например, если дом выше трех этажей, то для легализации достаточно демонтировать верхние этажи. Самострой нельзя эксплуатировать, а снести его придется за собственный счет. На это будет дан максимум год — все зависит от параметров строения. Чтобы привести дом в соответствие с необходимыми требованиями, суд может предоставить собственнику срок от шести месяцев до трех лет.