

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053
тел./факс (3412) 46-07-49
e-mail: filial@18.kadastr.ru

Садоводам следует поспешить

Пора поторопиться – у жителей Удмуртии остается меньше месяца на то, чтобы зарегистрировать права на построенные или реконструированные загородные дома в упрощенном порядке.

«В настоящее время для садоводов продолжает действовать несколько упрощенная процедура оформления прав собственности на жилые и садовые дома, - напоминают специалисты региональной кадастровой палаты. - С ее помощью законодатели решили помочь добросовестным владельцам зарегистрировать права на принадлежащую им недвижимость быстро и с минимальным пакетом документов. **Упрощенный порядок действует только до 1 марта 2019 года.** Для того чтобы им воспользоваться, необходимо сделать всего три шага: первое — необходимо обратиться к кадастровому инженеру, второе — с его помощью заполнить декларацию об объекте и подготовить технический план, и третий шаг — подать эти документы в Росреестр через любой МФЦ».

После 28 февраля для всех начнет действовать уведомительный характер регистрации недвижимости. Это значит, что человек, который планирует или уже ведет строительство жилого или садового дома, должен будет подать об этом уведомление. Подают уведомление в администрацию муниципального образования, в ведении которой находится земля садоводческого товарищества. Сделать это можно наиболее удобным способом: обратившись в администрацию лично, отправив уведомление о планируемом строительстве заказным письмом, подав его через МФЦ или портал госуслуг.

В уведомлении должны обязательно указываться сведения о застройщике, земельном участке, объекте капитального строительства, а также должна быть нарисована схема размещения объекта с указанием размеров и отступов до границ участка. Также должны быть указаны параметры объекта капитального строительства - этажность, площадь застройки, высота дома, а также описаны иные характеристики, требования к которым установлены градостроительным регламентом. Ознакомиться с формами уведомлений можно на сайте Минстроя России <http://www.minstroyrf.ru/docs/17368/>.

Местная администрация рассматривает уведомление на соответствие требованиям закона. Если в уведомлении указаны не все сведения, орган местного самоуправления возвращает его без рассмотрения.

По закону собственник должен получить от органа власти уведомление о соответствии или несоответствии объекта требованиям градостроительного законодательства. Администрация обязана направить документ владельцу участка не позднее семи рабочих дней с момента получения уведомления о начале строительства. Если в течение этого срока уведомление о согласовании или отказе не получено, то это дает право строительства данного объекта в течение десяти лет.

Если возведение жилого или садового дома завершено, необходимо направить в уполномоченный орган местного самоуправления уведомление об окончании строительства. К уведомлению прикладываются следующие документы: сведения об оплате госпошлины за регистрацию права на объект, технический план объекта (для его составления придется обратиться к кадастровому инженеру); выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок. Срок подачи такого уведомления — не позднее месяца со дня окончания строительства.

Администрация изучит эти документы, и, если нарушений закона при строительстве нет, в течение семи дней сама направит документы в Росреестр для постановки на кадастровый учет и регистрацию права собственности. Впрочем, обратиться в МФЦ с заявлением о проведении учетно-регистрационных процедур застройщик может и самостоятельно.

Но если человек построил дом и не воспользовался ни упрощенным порядком регистрации жилой и садовой недвижимости, ни направил уведомление, то фактически он создал самовольную постройку. «Это значит, что суд может обязать ее снести или привести в соответствие с градостроительными требованиями. Это будет сделано за счет собственника земельного участка», - подчеркнули в кадастровой палате. Эксперты советуют учесть эти моменты при покупке дома или дачи. Приобретать нужно только ту недвижимость, которая зарегистрирована.

Что будет с дачной амнистией?

Теперь разберемся, как все это стыкуется с так называемой дачной амнистией, которая была продлена до 1 марта 2020 года.

Дачной амнистией называют упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества. При таком порядке не требовалось получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС), созданных на земельных участках для ИЖС или на личных подсобных хозяйствах (ЛПХ) в границах населенного пункта.

Однако 4 августа 2018 года вступил в силу новый Федеральный закон № 340-ФЗ, который изменил порядок строительства и реконструкции домов на землях ИЖС, ЛПХ в границах населенных пунктов, а также на садовых участках. Также новым законом были внесены изменения и в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Пункт об особенностях регистрации ИЖС до 1 марта 2020 года был исключен. Таким образом, этот срок уже не применяется. Новым законом установлены новые переходные положения до 1 марта 2019 года. Это нужно понимать, чтобы не запутаться в законодательстве. Поэтому неверно говорить, что срок дачной амнистии продолжает действовать или изменился, так как изменился весь порядок строительства и реконструкции домов. Таким образом, возможность для садоводов и дачников оформить свои дома в упрощенном порядке без направления уведомлений о строительстве установлена только до 1 марта 2019 года.