

Что следует знать о «дачной амнистии»

25.08.2017

С 1 января 2017 года процедура «дачной амнистии» претерпела существенные изменения, в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

До 1 января 2017 года гражданину для оформления права собственности на свой садовый или дачный домик, либо гараж достаточно было подать в регистрирующий орган заполненную и подписанную им декларацию. В случае отсутствия государственной регистрации права на земельный участок, вместе с декларацией требовалось представить правоустанавливающие документы на земельный участок. На основании указанных документов одновременно осуществлялись государственная регистрация права и государственный кадастровый учет объекта недвижимого имущества.

С этого года, чтобы владельцу собственности поставить на государственный кадастровый учет свою недвижимость, расположенную на садовых, дачных земельных участках, а также на земельных участках для строительства гаражей частного использования, ему потребуется технический план. Для этого необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который обязательно должен иметь квалификационный аттестат и состоять в саморегулируемой организации кадастровых инженеров. За услуги кадастрового инженера по подготовке технического плана придется заплатить. При этом, сама государственная услуга по государственному кадастровому учету по-прежнему является бесплатной.

Гражданину при оформлении прав на объекты недвижимого имущества в рамках «дачной амнистии» следует учитывать градостроительные требования (Градостроительный кодекс РФ), действующие в пределах соответствующей территории, а также положения Закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», в которых:

- на садовом земельном участке могут быть созданы жилое строение и хозяйственные строения и сооружения;
- на дачном земельном участке по усмотрению правообладателя допускается осуществление строительства либо объекта индивидуального жилищного строительства, либо жилого строения;
- получение разрешения на строительство в целях строительства жилого строения на садовом, дачном земельном участке не требуется;
- для строительства объекта индивидуального жилищного строительства получение разрешения на строительство обязательно.

На практике при постановке на кадастровый учет объектов садового и дачного назначения, собственники зачастую путают виды разрешенного использования земельных участков, поскольку формулировки таких видов время от времени менялись, и к моменту их обращения за государственной регистрацией права и кадастровым учетом объекта недвижимости могут не соответствовать утвержденному классификатору.

Так, равнозначными считаются следующие виды разрешенного использования земельных участков: 1) «для ведения садоводства», «садоводство», «садовый земельный участок» и т.п.; 2) «для ведения дачного хозяйства», «для дачного строительства», «дачный земельный участок» и т.п.; 3) «для ведения огородничества», «огород», «огородный земельный участок» и т.п.; 4) «для индивидуального жилищного строительства», 5) «для строительства жилого дома», «для индивидуальной жилой застройки» и т.п.; 6) «для ведения личного подсобного хозяйства», «подсобное хозяйство» и т.п.; 7) «для индивидуального гаражного строительства», «для строительства гаража» и т.п.

Следует отметить, что вид разрешенного использования земельного участка «для ведения огородничества» не предполагает строительство на нем объектов капитального строительства.

Итак, если владелец земельного участка принял решение о проведении в рамках «дачной амнистии» государственной регистрации права и государственного кадастрового учета, в первую очередь ему необходимо убедиться, что в правоустанавливающих документах указан вид разрешенного использования, позволяющий осуществить строительство капитальных строений на данном земельном участке. Если вид разрешенного использования соответствует названной цели, то в этом случае гражданин может заключить договор с кадастровым инженером на оказание услуг по подготовке технического плана на объект недвижимости.

Информация о кадастровых инженерах содержится в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>, раздел «Электронные услуги и сервисы» - «Реестр кадастровых инженеров»).

Для подготовки технического плана на жилой дом, расположенный на земельном участке с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» необходимо предоставить кадастровому инженеру разрешение на строительство.

При подготовке технического плана на жилой дом или иную вспомогательную постройку, расположенную на земельных участках с видами разрешенного использования «садоводство», «дачное строительство», а также «для строительства гаража», кадастровому инженеру достаточно предоставить декларацию объекта недвижимого имущества.

Технический план подготавливается только в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Обращаем внимание, что принятие решения о государственной регистрации права или о государственном кадастровом учете с 1 января 2017 осуществляется регистрирующим органом – Управлением Росреестра по Москве, а не филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра».

Адрес страницы: <http://zao.mos.ru/presscenter/news/detail/6776633.html>

[Префектура ЗАО](#)