

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Смоленской области**

**О государственной регистрации прав на садовые и жилые дома, расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства**

**(«дачная амнистия»)**

В период с 04.08.2018 по 02.08.2019 вступили в силу ряд законов, регулирующих деятельность садоводческих товариществ и ведение гражданами садоводства.

Так, Федеральный закон № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ФЗ № 217), вступивший в силу с 01.01.2019, четко определил, что существуют садовые земельные участки и огородные земельные участки.

Садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Огородный земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

2 августа 2019 года вступил в силу Федеральный закон от №267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым продлен до 1 марта 2021 года упрощенный порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на садовые и жилые дома, созданные на земельных участках для садоводства, так называемая «дачная амнистия» («амнистия»).

Сразу следует отметить, что «амнистия» затрагивает только дачников (владельцев земельных участков, предназначенных для ведения садоводства). Под упрощенный порядок не попадают жилые дома, построенные на землях, выделенных под ведение индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или личного подсобного хозяйства (ЛПХ). Такие дома по-прежнему оформляются через уведомительный порядок, установленный с 04.08.2018 Федеральным законом № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Законом о дачной амнистии с целью обеспечения возможности оформления прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, статья 70 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» дополнена частями 12 и 13, согласно которым допускается осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. Таким образом, правоустанавливающий документ на садовый земельный участок для осуществления государственной регистрации прав на садовый или жилой дом на государственную регистрацию не предоставляется в случае, если право на такой земельный участок уже зарегистрировано в ЕГРН.

Технический план на жилой или садовый готовит кадастровый инженер. Он же подскажет, как заполнить декларацию. Размер госпошлины за регистрацию права составляет 350 рублей.

Однако установление такой законодательной возможности, как осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на основании технического плана, подготовленного в соответствии с декларацией, не свидетельствует о том, что не должны учитываться ограничения, установленные применительно к садовому земельному участку, в том числе ограничения, связанные с нахождением такого земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории.

Земельным кодексом Российской Федерации установлено порядка 30 зон с особыми условиями использования территории. Среди самых распространенных: зоны охраны объектов культурного наследия, охранная зона электроэнергетики, охранная зона газопровода, охранная зона линий связи, зоны затопления и подтопления, водоохранная зона, прибрежная полоса и др.

Вместе с тем при наличии в ЕГРН сведений об ограничениях, указывающих на невозможность возведения на садовом земельном участке садового или жилого дома либо указывающих на ограничение параметров строительства таких объектов, несоответствие возведенных объектов таким ограничениям является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункты 7 и 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ) при условии, что такие ограничения были установлены на момент начала строительства указанных объектов.

Обращаю внимание, что ещё одним важным моментом является соответствие садового и жилого дом предельным параметрам строительства.

На сегодняшний день Градостроительным кодексом чётко определено понятие индивидуального жилого дома.

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

 Информация о параметрах содержится также в правилах землепользования и застройки соответствующего поселения или городского округа.

В случае несоответствия параметров объектов, а также не соблюдение строительства в зонах с особыми условиями использования территории, объектов, не соответствующих целевому использованию земельного участка, следует учитывать, что:

в соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Для проведения учётно-регистрационных действий необходимо подать заявление на единую процедуру: т.е. постановку на кадастровый учёт и государственную регистрацию, срок проведения таких действий, в случае если заявление подано в МФЦ – 12 рабочих дней.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Смоленской области

E-mail: 67\_upr@rosreestr.ru

[www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)

Адрес: 214025, г. Смоленск, ул. Полтавская, д. 8