**«Дачная амнистия 2.0»: упрощенный порядок регистрации недвижимости продлен и расширен**

«Дачная амнистия» действует в России с сентября 2006 года, то есть уже на протяжении 15 лет. За это время в упрощенном порядке в собственность оформлены права более чем на 14 млн. объектов недвижимости: дачи, земельные участки, жилые и садовые дома, гаражи, хозяйственные постройки и др. В Курганской области количество объектов, зарегистрированных в рамках "дачной амнистии" составляет порядка 152 тысяч. Хотя в названии закона и фигурируют дачи, перечень объектов, которые под него попадают, уже давно не ограничивается садовыми домиками, а в текущем году список объектов еще расширится, ведь в сентябре вступит в силу новая версия дачной амнистии.

**На какие объекты недвижимости распространяется на сегодняшний день «дачная амнистия»?**

В состав объектов недвижимости, которые попадают под упрощенный порядок регистрации прав, входят как земельные участки, так и возведенные на них объекты.

Гражданин может воспользоваться «дачной амнистией» если владеет садовым участком, а также землёй предоставленной для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) либо личного приусадебного хозяйства (ЛПХ) в черте населенного пункта.

Далее переходим к объектам, возведенным на вышеуказанных земельных участках. На них упрощенная регистрация прав тоже распространяется. Но индивидуальный жилой дом или садовый дом должны соответствовать параметрам, определенным Градостроительным кодексом РФ. В частности, количество надземных этажей не должно превышать трёх, а общая высота дома - не более 20 метров. Это сделано с целью исключения случаев строительства объектов, не соответствующих установленным требованиям.

Упрощенный порядок относится к вам, если вы собственник жилого или садового дома, построенного на дачных и садовых земельных участках, предоставленных до 4 августа 2018 года, если вы владелец дома, расположенного на земельных участках, предназначенных для ИЖС или ЛПХ в границах населенного пункта.

**С чего начать? Какие документы потребуются для регистрации?**

Для оформления недвижимости собственникам необходимо выполнить всего несколько шагов: заполнить декларацию об объекте, а также пригласить к себе на участок кадастрового инженера, он произведет необходимые замеры всех объектов, подлежащих регистрации, составит технический план, запишет данные на диск, и далее с этим диском нужно отправляться в ближайший МФЦ. Если ранее право на земельный участок не было зарегистрировано, необходимо будет также представить правоустанавливающие документы на землю.

Возможен вариант, когда подать заявление и документы в Росреестр для осуществления учётно-регистрационных действий вместо заказчика работ может кадастровый инженер. Главное условие - в договоре подряда на выполнение кадастровых работ должна быть закреплена такая обязанность кадастрового инженера. Выбор за собственником.

**Сколько времени займет регистрация?**

На протяжении нескольких лет Росреестр работает над сокращением сроков постановки объектов на кадастровый учёт и регистрации прав на недвижимость. Например, сегодня договоры ипотеки в электронном виде регистрируются всего за сутки. Касаемо «дачной амнистии» регистрация прав не превысит 3 рабочих дня.

**В конце прошлого года «дачная амнистия» была продлена до 1 марта 2031 года. Какие еще изменения ожидаются?**

Действительно, «дачная амнистия» продлена на достаточно длительный срок, причем продлен не только действующий упрощенный порядок регистрации прав на жилые и садовые дома, но и значительно увеличится количество случаев, на которые распространится действие «дачной амнистии».

Так, с 1 сентября 2022 года в упрощенном порядке можно оформить жилые дома, которые не имеют правоустанавливающих документов на земельный участок и сам объект.

Сейчас в отношении таких объектов будет действовать упрощенный порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены жилые дома, возведенные до 14 мая 1998 года (до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ) в границах населенного пункта, и права собственности на которые у граждан отсутствуют.

**Как ранее решался этот вопрос?**

Ранее в таком случае гражданам необходимо было обращаться в суд, предварительно получив отказ в госрегистрации прав от Росреестра, но теперь ситуация изменилась. Гражданину будет предложено комплексное решение: в упрощенном порядке оформить права на такие жилые дома и одновременно земельные участки под ними в собственность бесплатно. Для этого необходимо подать заявление в орган местного самоуправления о предоставлении участка под существующим домом и приложить любой документ, подтверждающий факт владения домом. Их перечень достаточно широк - документы об уплате коммунальных услуг, документ о проведении государственного технического учета и (или) технической инвентаризации.

**Какие еще существенные нововведения вступили в силу с 1 сентября благодаря обновленному закону о «дачной амнистии»?**

Безусловно, еще один важнейший момент - защита прав наследников. Например, если гражданину ранее предоставлялся в постоянное (бессрочное) пользование земельный участок, то даже несмотря на его использование на протяжении десятилетий, не было возможности его продать, он не переходил по наследству его детям. Наследникам приходилось приобретать этот участок на общих основаниях у органов публичной власти.

Закон позволит принадлежащие гражданам права постоянного (бессрочного) пользования и пожизненно наследуемого владения земельными участками признавать правом собственности в силу закона - независимо от вида их разрешенного использования. Наследники смогут признать право собственности на такие земельные участки. Владельцу участка теперь не нужно будет обращаться в Росреестр, чтобы переоформить право собственности. При наличии документов старого образца о праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (например, свидетельства на землю) он сможет распоряжаться своим земельным участком – сдавать в аренду, осуществлять сделки по купле-продаже.

Ещё одно важное положение «дачной амнистии 2.0» предусматривает формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом (МКД). Теперь образование земельных участков под такими домами будет возможно не по дорогостоящим проектам межевания, а на основании схем расположения участка, но с учетом общественных слушаний. Упрощение этого механизма позволит ускорить процесс оформления земли под МКД, что, несомненно, повысит уровень защиты жилищных прав граждан на придомовые территории.