

**27.11.2024**

**Оформить сарай или баню на участке стало проще**

В закон о «дачной амнистии» внесли изменения\*. Они вступили в силу 9 ноября 2024 года. Теперь упрощенный порядок регистрации прав распространяется и на хозяйственные постройки. Какие объекты подпадают под это понятие, каков порядок их оформления и до какого срока действует закон о «дачной амнистии» расскажет руководитель Управления Росреестра по Республике Адыгея Марина Ивановна Никифорова.

* **Марина Ивановна, закон о «дачной амнистии» претерпел некоторые изменения. Теперь он распространился и на хозяйственные постройки. Расскажите, что мы можем подразумевать под хозяйственными постройками?**
* По действующему законодательству теперь оформить в упрощенном порядке можно не только садовые и жилые дома, но и хозяйственные постройки. Закон определяет, что такое хозяйственные постройки. Это те объекты, которые не являются частями жилых или садовых домов: сараи, бани, беседки, теплицы, навесы, погреба, колодцы, летние кухни и другие сооружения и **постройки**, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых нужд.
* **То есть они должны быть отдельно стоящими?**
* Да. Они должны быть отдельно стоящими от садовых и жилых домов.И хотелось бы особо отметить, что речь идет о регистрации именно капитальных строений - тех, что имеют фундамент и, так сказать, прочную связь с землей, которые нельзя перенести без причинения ущерба и которые сделаны из цельного материала, а не из сборных частей. Например, сооружение из бетона нельзя разобрать на части и сложить заново, такая постройка капитальная, и ее нужно регистрировать.

Разборные теплицы, беседки и навесы, уличные душевые кабины и туалеты, а также другие негабаритные сооружения можно ставить на своем участке без постановки на кадастровый учет и регистрации прав на них.

* **Скажите пожалуйста, Марина Ивановна, какие условия должны быть соблюдены для регистрации таких объектов недвижимости по новым изменениям в «дачном законе»?**
* Первое условие - это то, что в отношении этих объектов недвижимости должен быть осуществлен технический учет  до 1 января 2013 года. Это так называемая техническая инвентаризация, которую раньше проводили органы технической инвентаризации (БТИ). Они описывали все объекты и готовили технические паспорта. Так вот если этот паспорт есть у владельца недвижимости на руках или хранится в БТИ (в настоящее время Роскадастр), то такой паспорт и будет являться основанием для упрощенного порядка оформления объектов.

Второй момент: эти объекты должны располагаться на земельном участке определенного вида использования. Это ведение личного подсобного хозяйства, это индивидуальное жилищное строительство и это ведение гражданами садоводства для собственных нужд.

Третий момент: такие участки должны принадлежать гражданам на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования и в том случае если эти участки являются государственными или муниципальными, то такие участки могут принадлежать гражданам на праве аренды или безвозмездного пользования такими участками.

И еще одно очень важное условие для определения объекта, который подпадает под действие «дачной амнистии»: этот объект не должен быть признан в судебном порядке или в ином другом порядке самовольной постройкой, которая подлежит сносу. Вот на такой объект не получится распространить упрощенный порядок оформления.

* **Марина Ивановна, а как оформить объект недвижимости по «дачной амнистии»?**
* На такие постройки применяются положения Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» о ранее возникших правах. Под ранее возникшим правом на объект недвижимости понимаются права, которые появились до 31.01.1998. Чтобы оформить эти объекты нужно поднять все имеющиеся технические паспорта, если они есть, это могут быть правоустанавливающие документы на объекты хозяйственной постройки, это могут быть реестровые книги и тому подобные документы, которые велись для учета таких объектов. Эти документы и будут являться основанием для внесения сведений об объекте и о зарегистрированных правах на такой объект.

Если же нет такого документа, бывают ситуации, когда технический учет таких простых сооружений не производился, в таком случае тоже не все потеряно. Можно обратиться к кадастровому инженеру и кадастровый инженер подготовит документ - технический план. В этом случае собственнику земельного участка надо будет просто заполнить декларацию у кадастрового инженера и родится документ кадастрового учета.

* **Если вообще говорить по простому, что вот эти нововведения дадут собственнику земельного участка?**
* Легализовать все объекты, которые у него имеются на дачном участке. То есть он уже обозначит все то, что существует, все капитальные объекты и то, что принадлежит именно этому правообладателю участка. Документы можно представить в любой офис многофункционального центра и если права на земельный участок не оформлены и при этом есть правоустанавливающий документ на земельный участок тогда его тоже необходимо представить.
* **До какого года у нас будет действовать «дачная амнистия» и не получится ли у нас так, что ее продлят в связи с этими нововведениями?**
* Ну вообще закон действует до марта 2031 года. Конечно нововведения не влияют на продление закона, но тем не менее, может быть если гражданам потребуется продление, если не все успеют оформить свои права, то скорей всего законодатель продлит действие закона, как это бывало и раньше.
* **Марина Ивановна, я благодарю вас за интервью.**

**\***[Федеральный закон от 29 октября 2024 г. N 370-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](https://rg.ru/documents/2024/11/02/document-1730467781636886.html)

------------------------------------

Контакты для СМИ:

(8772)56-02-48

01\_upr@rosreestr.ru

www.rosreestr.gov.ru

385000, Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 44