

Эксперты разъясняют в деталях: как воспользоваться «дачной амнистией 2.0»

Закон расширил перечень объектов недвижимости, которые граждане могут оформить в собственность в упрощенном порядке

Первоначально «дачная амнистия 2.0» должна была «заработать» с приходом этой осени на основании Федерального закона № 478. Но в конце июня президент России Владимир Путин ускорил срок ее вступления в силу, подписав другой Федеральный закон № 185. Он перенес старт «дачной амнистии 2.0» на 1 июля 2022 года, сохранив продление периода ее действия вплоть до 1 марта 2031 года.

Какие категории объектов недвижимости добавила «дачная амнистия 2.0»

Нововведения к прежнему списку домов и земельных участков, которые россияне могли зарегистрировать в упрощенном порядке, добавили новые категории недвижимости - с четко оговоренными условиями и требованиями. К объектам недвижимого имущества по «дачной амнистии 2.0» относятся: дома, построенные до 14 мая 1998 года (даты принятия Градостроительного кодекса РФ), и участки для личного подсобного строительства в границах населенных пунктов – на землях с разрешенным использованием, которые находятся в государственной или муниципальной собственности.

При этом дом не может быть самовольной постройкой, объектом блокированной застройки (на две или более семьи) или многоквартирным жилым зданием. Кроме того, дом должен являться местом постоянного проживания заявителя, а участок под ним – не оформленным ранее в собственность. Для регистрации прав на эти объекты в рамках «дачной амнистии 2.0» законодателями предусмотрено существенное облегчение: даже при отсутствии правоустанавливающих документов гражданам удастся оформить их в собственность.

«Если раньше многие проблемы, связанные с регистрацией права, могли быть решены только в судебном порядке, то сегодня законодательство позволило уйти от административных барьеров и помочь собственникам недвижимости в оформлении прав на их имущество. Таким образом, теперь граждане без суда смогут легализовать жилье, построенное еще в советский период», – поясняет **руководитель Управления Росреестра по Новгородской области Светлана Луговцова.**

Особо отметим, что «дачная амнистия 2.0», расширяя возможности упрощенной регистрации недвижимости, сохраняет и продлевает ее действие на ранее установленные категории объектов недвижимого имущества.

«Напомним, что это жилые или садовые дома на земельных участках под ними для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта. Для оформления их в собственность необходимо представить технический план на дом и правоустанавливающий документ на земельный участок», – уточняет **заместитель директора-главный технолог региональной Кадастровой палаты Светлана Ханыгина.**

Какие документы нужны для регистрации прав по «дачной амнистии 2.0»

Чтобы узаконить объект недвижимости из категории добавленных «дачной амнистией 2.0», достаточно документа, который содержит информацию о нем и о его принадлежности заявителю. Так, для регистрации прав на дом такими основаниями могут стать любые из документов, подтверждающие:

- подключение жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения,
- оплату коммунальных услуг,
- проведение техучета или техинвентаризации до 1 января 2013 года,

- наличие регистрации по месту жительства до 14 мая 1998 года,
- факт первичного учета дома в виде выписки из похозяйственной книги.

Если гражданин впервые хочет воспользоваться возможностью предоставления земельного участка, то из документов понадобится только его подготовленная схема. Что касается требований к данному способу приобретения земли, то важно знать: бесплатное предоставление участка, расположенного в границах населенного пункта, в рамках «дачной амнистии 2.0» возможно для гражданина единожды. Зарегистрировать права в очередной раз не получится – при обращении результатом станет отказ. Оформить последующие участки в собственность можно будет либо за плату, либо взяв их в аренду.

Порядок оформления недвижимости в соответствии с «дачной амнистией 2.0»

Закон предусмотрел комплексное решение вопроса с регистрацией такого недвижимого имущества. Гражданину дается возможность обратиться в орган местного самоуправления и подать заявление о предоставлении земельного участка под существующим домом. При этом необходимо приложить схему участка и любой из выше указанных документов, подтверждающих факт владения домом.

Специалисты местной администрации проверят поступившие документы и при соблюдении всех требований самостоятельно направят их в Росреестр. Если дом не учтен ранее, то процедура оформления его и земельного участка в собственность будет одновременной: сразу проведут регистрацию прав и кадастровый учет.

Что дает «дачная амнистия 2.0» собственникам в многоквартирном доме

Закон предусматривает формирование (образование) земельного участка под многоквартирным жилым домом. Теперь основаниями для выполнения данной процедуры становятся не дорогостоящие проекты межевания, а схемы расположения участка с учетом общественных слушаний.

Упрощение требований и установление данного условия позволит ускорить процесс оформления земли под многоквартирным жилым домом. И, как следствие, повысит уровень защиты прав граждан на придомовые территории.

Чем полезна «дачная амнистия 2.0» наследникам

Еще одно важное нововведение «дачной амнистии 2.0» касается уже защиты имущественных прав наследников. До вступления в силу этого закона гражданин, которому был предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование земельный участок, не мог передать его по наследству, хотя по факту владел им, обрабатывал земли десятки лет. Наследникам приходилось приобретать такой участок на общих основаниях у органов публичной власти.

Теперь право постоянного (бессрочного) пользования и пожизненно наследуемого владения земельными участками признается правом собственности в силу закона. Его подтверждением, например, является свидетельство о праве на землю – даже старого образца. Наследнику-владельцу не нужно, как раньше, обращаться в Росреестр для переоформления права собственности. Он сможет свободно и по своему усмотрению распоряжаться своим имуществом: при желании продать унаследованный земельный участок или сдать его в аренду.