**Постановка на кадастровый учет дачного дома в СНТ, продление «дачной амнистии»**

Постановка на кадастровый учет и оформление прав собственности обязательны. Без этого при совершении сделок с недвижимым имуществом,
при продаже, дарении, мене и завещании граждане не смогут беспрепятственно распоряжаться своим домом.

Операции с недвижимостью сложны во многом из-за предоставления гражданами большого количества документов. Сейчас еще действует упрощенная процедура, получившая в народе название «дачная амнистия».
Она позволяет гражданам с минимальным количеством документов зарегистрировать право собственности на дома и постройки (гаражи, бани, сараи, хозблоки и прочее) для ведения садоводства или индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС).Срок действия «дачной амнистии» был продлен до 1 марта 2020 года. В течение этого периода дачные члены садоводческих и дачных товариществ имеют право на бесплатное оформление садового участка в собственность с подачей в местные органы власти минимальной документации. Первый из участников конкретного товарищества, который обратился в орган местного самоуправления с подобным заявлением, имеет право запросить у руководства садоводческого некоммерческого товарищества (далее – СНТ) весь комплект правоустанавливающей и учредительнойдокументации на участки. Максимальный срок для рассмотрения поданных документов четырнадцать дней, потом они подлежат госрегистрации в органах Росреестра. Время «дачной амнистии» фактически заканчивается. Государство постепенно вводит новые ограничительные меры, связанныесо строительством домовна садовых и дачных участках.

Цель упрощенной процедуры, предложенной государством, как раз помочь добросовестным владельцам зарегистрировать свои права на принадлежащую им недвижимость быстро и с минимальным пакетом документов. При этом земельные участки должны быть получены до 30 октября 2001 года, то есть до того, как начал действовать Земельный кодекс РФ.

С 4 августа 2018 года вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ) и федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».С этого времени действует уведомительный порядок начала
и окончания строительства объектов ИЖС и садовых домов.

При этом до 1 марта 2019 сохраняются переходные положения, которые допускают проведение кадастрового учета и регистрации прав на жилые строения и дома для ведения садоводства и дачного хозяйства без направления уведомлений о планируемых строительстве, реконструкции и уведомлений об окончании работ.

Вместе с тем владельцы дачных или садовых участков, которые до 4 августа этого года начали строительство или реконструкцию жилого дома (на дачном земельном участке) или жилого строения (на садовом и дачном земельном участке), вправе до 1 марта 2019 года направить в органы местного самоуправления уведомление о планируемых строительстве или реконструкции. Перечень документов перечислен в ч.1 ст.51.1 ГрК РФ. В этом случае разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

После 1 марта 2019 года вводится уже единый уведомительный порядок начала и окончания строительства объектов ИЖС и садовых домов, а также их оформления в собственность в СНТ и населенных пунктах. Правообладатели земельных участков смогут поставить на кадастровый учет и зарегистрировать права на уже построенные жилые дома и строения, либо в уведомительном порядке, введенном с 4 августа 2018, либо, как ранее (пункт 1 части 17 статьи 51 ГрК РФ в редакции, действовавшей до 4 августа 2018 г.), когда такое имущество относилось к объектам строительства и реконструкции, и разрешение на это не требовалось.

Градостроительный кодекс дополнен таким понятием как объект ИЖС. Теперь жилая недвижимость, возводимая на участке, должна соответствовать указанным параметрам. Это отдельно стоящее здание, в котором не более трех надземных этажей (высота не больше 20 метров), а помещения предназначены только для бытовых нужд.

Кроме того, дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Также член СНТ может возводить вспомогательные строения и сооружения, но не предназначенные для предпринимательской деятельности.

При регистрации проживания в домах на личных земельных участках, член садоводческого товарищества в соответствии с нормами закона не имеет права регистрации, если дом расположен на садовом участке. Если же жилой дом находится на дачном участке, то собственник имеет такое право. При этом нужно не забывать, что основное требование к садоводам заключается, прежде всего, в поставке их недвижимости на кадастровый учет.