

# СТАРШЕЕ ПОКОЛЕНИЕ: ЗНАТЬ ПОНИМАТЬ УМЕТЬ

## О «дачной амнистии» и теплицах

• ВАЖНО ЗНАТЬ

Под занавес дачного сезона стоит обсудить два важных вопроса, которые волнуют многих садоводов. Это продление «дачной амнистии» и регистрация теплиц. Разобраться в этих темах нам помогут специалисты Кадастровой палаты и Росреестра.

Что такое «дачная амнистия»?

Президент России летом этого года подписал закон, который продлил упрощённый порядок оформления прав собственности на садовую недвижимость («дачную амнистию») до 1 марта 2021 года. Кто может и кто не может ей воспользоваться?

Ранее «дачная амнистия» действовала на протяже-

нии 13 лет — с 2006 года. За это время было оформлено более 13 млн объектов. В то же время перерыв почти в полгода показал, что многие дачники так и не успели оформить свою недвижимость. Как говорит заместитель директора Кадастровой палаты по Пермскому краю Елена Тимшина, продление «дачной амнистии» призвано показать гражданам, что оформить недвижимость

легко и откладывать дальше нет никакого смысла.

«Кадастровый учёт и регистрация права собственности всегда носили заявительный характер. Это значит, что мы не можем заставить человека оформлять свои объекты, такое решение граждане принимают самостоятельно. Зарегистрированные права гарантируют защиту собственности и дают дополнительные возможности свободно распоряжаться ею. Теперь у садоводов появился второй шанс воспользоваться упрощённой процедурой, которая не требует уведомлять администрацию о строительстве», — поясняет Елена Тимшина.

В новом порядке есть ряд ограничений. Если ранее действие «дачной амнистии» распространялось в том числе на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), то новая норма затрагивает только дачников и те объекты, которые построены на земельных участках для ведения садоводства.

Как воспользоваться «дачной амнистией»?

Действия дачников, не оформивших права на свою загородную недвижимость, должны быть следующими.

1. Сначала необходимо убедиться в том, что земельный участок предназначен для садоводства или дачно-

го хозяйства. Проверить эту информацию всегда можно в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

2. Далее собственник такого участка обращается к любому кадастровому инженеру за техническим планом своего строения. В качестве документа-основания достаточно приложить декларацию.

3. С готовым техническим планом, а также документами на земельный участок, если права на него не зарегистрированы в ЕГРН, дачник подаёт заявление о регистрации права собственности любым удобным способом: в офисе МФЦ, в ходе выездного приёма документов или на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>).

Если земельный участок предназначен не для садоводства, а для ИЖС или ЛПХ, то его владельцу всё же придётся согласовывать строение с администрацией. До начала возведения строения необходимо направить в местную администрацию уведомление о планируемом строительстве, а после — технический план и уведомление об окончании строительства.

В случае с давно построенным домом собственник обращается в администрацию сразу с техническим планом и двумя уведомлениями. Оформление права собственности при этом будет возможно только при наличии ответного уведомления от администрации, где будет

подтверждено соответствие всем нормам и заявленным параметрам. Но если владелец, скажем, заявлял о планируемом строительстве двухэтажного дома, а построил трёхэтажный и при этом не сообщил в администрацию о планируемых изменениях, то администрация дом не согласует, а значит, регистрация права на него будет невозможна, поясняют в Кадастровой палате.

Ещё раз о регистрации теплиц

В нынешнем сезоне среди садоводов активно обсуждалась новость о том, что теперь теплицы надо регистрировать и платить за них налог. В Управлении Росреестра по Пермскому краю отмечают, что по этому поводу было очень много обращений граждан. Однако в ведомстве подчёркивают: новый закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым с 1 января 2019 года регулируются вопросы ведения гражданами садоводства и огородничества, не изменил порядок кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости.

**Лариса Пьянкова, заместитель руководителя Управления Росреестра по Пермскому краю:**

— Оформление недвижимости в Едином государственном реестре недви-

мости по-прежнему носит заявительный характер. Закон не обязывает граждан оформлять принадлежащие им объекты недвижимости, это делается только по желанию их владельцев. Для проведения кадастрового учёта и регистрации прав на теплицу она должна отвечать признакам недвижимости: должна быть прочно связана с землёй, её перемещение должно быть невозможно без несоизмеримого ущерба её назначению. Обычным любителям садоводства и огородничества ничего ставить на учёт не нужно. Претензии у налоговых органов могут возникнуть к владельцам теплиц, используемых в коммерческих целях. Как правило, это большое помещение, площадью более 50 кв. м, с прочным фундаментом, подведёнными коммуникациями — освещением, водопровод, отопление.

В то же время управление настоятельно рекомендует гражданам оформлять в установленном порядке свои права на земельные участки и расположенные на них жилые и садовые дома. Регистрация в государственном реестре недвижимости защитит владельцев от мошеннических действий и избавит от претензий надзорных органов. Определиться с перечнем необходимых документов для оформления недвижимости в вашем конкретном случае можно с помощью нового бесплатного онлайн-сервиса Росреестра «Регистрация просто» (<https://регистрацияпросто.рф>).

**Проект «Старшее поколение: знать, понимать, уметь» освещает самый широкий круг тем, касающихся пенсионного законодательства, финансовой системы, земельных отношений, социальной и правовой поддержки пожилых людей.**

**Вы можете присылать интересные вопросы на электронную почту [pokolenie@newsko.ru](mailto:pokolenie@newsko.ru). Журналисты газеты «Пятница» совместно со специалистами соответствующих ведомств подготовят на них ответы. Материалы рубрики доступны на сайтах: [газетапятница.рф](http://газетапятница.рф), [perminfo.com](http://perminfo.com); в социальной сети «ВКонтакте» [vk.com/fridayperminfo](http://vk.com/fridayperminfo).**

Материалы подготовлены в целях реализации социального проекта при финансовой поддержке администрации губернатора Пермского края

## Ограничения с соблюдением прав

• ЗАКОН

Кадастровая палата разъяснила правила размещения хостелов в жилых домах

С 1 октября открыть хостел в обычной квартире будет невозможно. В Жилищный кодекс РФ внесены поправки, запрещающие размещение гостиниц в жилых помещениях. Это нововведение призвано обезопасить жильцов многоквартирных домов (МКД) и предотвратить появление новых «проблемных» хостелов.

Изменения, внесённые в ст. 17 ЖК РФ, запрещают использовать жилые помещения (квартиры и частные дома) для размещения гостиниц и предоставления гражданам гостиничных услуг. Как отмечает эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко, ранее отсутствовало законодательное ограничение, касающееся оказания гостиничных услуг в таких помещениях.

«Квартиры использовались в том числе и для размещения хостелов — небольших гостиниц, похожих на общежития. Теперь оказывать гостиничные услуги в обычной квартире невозможно: мини-предприятия гостиничного бизнеса мож-

но организовывать исключительно в нежилом фонде. Однако запрет на размещение хостелов в жилых домах не подразумевает ликвидации права собственника квартиры или домика сдать его внаём. Заключив с жильцом договор найма, правообладатель может сдать жилое помещение на любой срок», — отмечает эксперт.

Согласно исследованиям Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ), большинство россиян (70%) уверены, что хостелы по соседству беспокоят жителей многоквартирных домов. Основные страхи и претензии граждан связаны с отсутствием отдельного входа в хостел: в общих коридорах можно встретить большое количество незнакомых людей, которые



Архив ИД «Компаньон»

к тому же часто нарушают общественный порядок и не несут за это никакой ответственности.

Поправки не запрещают размещать хостелы в МКД, они лишь ограничивают их расположение — только в помещениях нежилого назначения. Теперь, прежде чем открыть хостел, придётся оборудовать его отдельным входом, звукоизоляцией, сигнализацией, сейфами, средствами для уборки и санитарной очистки номеров, а также приборами пожар-

ной безопасности. Придётся выписать из такого помещения всех жильцов, убедиться в том, что под помещением нет жилых квартир, получить в свою поддержку большинство голосов на общем собрании многоквартирного дома и заручиться письменным согласием каждого владельца примыкающих помещений.

Перевести квартиру в нежилое помещение — значит не только получить в местной администрации разрешение на такой пере-

вод, но и внести в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) соответствующие изменения. В записях ЕГРН назначение помещения должно быть указано как «нежилое». Проверить это несложно — данная характеристика объекта недвижимости отображается в любой общедоступной выписке из ЕГРН, например в выписке об объекте или об основных характеристиках и зарегистрированных правах.

«Если у кого-то из жильцов возникло подозрение, что в квартире по соседству располагается гостиница, сначала стоит уточнить назначение используемого помещения, а уже потом направлять жалобы в надзорный орган», — говорит Надежда Лещенко.

В Пермском крае учтено около 56 тыс. многоквартирных домов, и уже никого не удивляет, что в большинстве из них обычные квартиры соседствуют с офисами, магазинами, аптеками, гости-

ницами, барами и другими нежилыми помещениями. Однако перечень объектов, которые закон запрещает размещать даже в нежилом помещении многоквартирного дома, постоянно расширяется. Не так давно в правительстве России поддержали законопроект о запрете продажи алкоголя в расположенных в жилых домах барах и кафе, чьи залы имеют площадь менее 20 кв. м.

Напомним, сегодня закон уже запрещает организовывать в жилом доме магазины красок, фейерверков, синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел, специализированные рыбные магазины, учреждения и магазины ритуальных услуг, бани и сауны, прачечные и химчистки, заведения, работающие после 23:00, а также общественные туалеты.

По информации пресс-службы филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю