

**Елена АРАКЕЛЯН**

■ В России нынешний год принес массу новшеств для садоводов. Вот только интерес к «шести соткам» падает.

#### ИЗ ФАЗЕНДЫ В ЖИЛОЙ ДОМ

С начала 2019 года в России вступил в силу новый закон о садоводстве и огородничестве. Как результат, из российского законодательства исчезло само понятие чего-то «дачного», включая привычные товарищества и кооперативы. Законодатели считают, что так будет меньше путаницы, поскольку разница между дачными и садовыми объединениями в общем невелика.

В итоге в стране остались только садоводства и огородничество. Разница между ними есть. На участке под огород нельзя возводить никаких капитальных построек - только бытовку или сарайчик для хранения инвентаря или чтобы было где укрыться в плохую погоду.

Зато возможности строительства на садовой земле расширены. Теперь там разрешено возводить даже полноценные жилые дома, в которых можно не только в сезон укрываться от солнца, жить постоянно даже зимой. Захочешь, даже прописаться можно. Теоретически это в садоводствах не запрещалось и раньше, но процедура была слишком сложной - через суд.

Дачные участки, естественно, никуда не делись. По умолчанию они стали считаться садовыми. То есть там можно и строиться, и жить.

#### КОНЦЕПЦИЯ ИЗМЕНИЛАСЬ

На этом новшества не закончились, серьезно изменился порядок оформления самой садовой недвижимости. Раньше все, что было построено на участке, регистрировали по

# ВАШЕ БЛАГОРОДИЕ, ГОСПОЖА НА ДАЧЕ



Владислав КОМЯКОВ/комерс.ru

Ничего, что хибарка у нас ветхая, зато какие яблочки на своем участке растут.

упрощенной схеме. Требовалась декларация с характеристиками постройки и техплан дома, который надо было заказать у кадастрового инженера. Теперь на домик в деревне стали распространяться те же правила, что и на индивидуальное строительство по Градостроительному кодексу. То есть план дома надо сначала согласовать. Для чего подать через многофункциональный центр уведомление местным властям (см. «Как построить домик по закону»). Без этой процедуры оформить право собственности не получится. С вступлением в силу нового порядка оказалось непонятным, а что делать с теми домами, которые уже построены,

но не зарегистрированы. Многие дачники оттягивали этот момент - благо предлагалось, что дачная амнистия для садовой недвижимости будет бессрочной. И не сразу сообразили, что законодательство резко поменялось. В итоге есть большая вероятность, что в скором времени правила опять поправят. Дачную амнистию, которая 1 марта фактически закончилась, решено возобновить и продлить еще на три года. Законопроект об этом уже внесли в Госдуму. Дачная амнистия-2 будет распространяться на дома, построенные до 4 августа 2018 года (с этой даты действуют поправки в Градостроительный кодекс).

- Несмотря на то, что миллионы россиян воспользовались дачной амнистией, остается множество граждан, которые не воспользовались упрощенным порядком. Было бы правильно защитить их права, - прокомментировал инициативу глава Комитета Госдумы по градостроительству и законодательству Павел Крашенинников.

#### НАЛОГИ ВЫШЕ, ЦЕНЫ НИЖЕ

Тем временем аналитики констатируют, что интерес к дачам у россиян стал снижаться. Продать садовый участок с домом достаточно сложно, предложение значительно превышает спрос.

В сравнении с концом вес-

ны 2018 года, по данным федерального портала по недвижимости «Мир квартир», дачи в среднем по России подешевели на 8 процентов. Есть регионы, где падение цен еще серьезнее. Например, в Воронежской области - 13,2 процента, в Ивановской - 14,6, а во Владимирской - все 16,7.

Специалисты объясняют эту тенденцию не только общим кризисом на загородном рынке. Хотя вообще-то в прежние кризисы россияне как раз были наоборот склонны приобретать «шесть соток» в качестве подстраховки: есть земля - будут свои овощи и картошка. Но сейчас людей все больше пугают постоянные изменения законодательства, которые могут обернуться очередным ростом затрат на содержание дачи. Власти в последние годы старательно пытаются довести до сведения граждан, что их фазенды - это полноценная недвижимость. А потому надо платить налоги. Тратиться на межевание и оформление соответствующих современному законодательству документов. Конечно, в России можно найти участки с домами, которые напоминают дворцы. Но большинство граждан оказались совершенно не готовы к тому, что их грядки, доставшиеся еще от родителей, превратятся в источник дополнительных проблем.

- Дача всегда была возможностью дешевого сезонного досуга, - говорит Павел Луценко, генеральный директор «Мира квартир». - Сейчас многие задумались о том, чтобы избавиться от прежде любимых шести соток, поскольку серьезно увеличилась стоимость содержания этой недвижимости.

#### РОССИЯ

## КАК ПОСТРОИТЬ ДОМИК ПО ПРАВИЛАМ

1. Подаете через многофункциональный центр (МФЦ) уведомление о том, что собираетесь строить дом - с указанием его высоты, количества этажей и т. п. Прикладываете чертеж - как именно будет расположен дом на участке.

2. Получаете ответное письмо - о соответствии вашего планируемого строительства нормам. Можете начинать работу, на нее вам дается десять лет.

3. После того как дом построен, через МФЦ подаете новое уведомление - о завершении строительства.

4. Дожидаетесь ответа, что построенное соответствует первоначальным планам (это проверят). Можно оформлять право собственности. Для этого никуда ходить не надо - орган местного самоуправления, приславший уведомление, передаст документы в Росреестр.

ИЗБУШКА,  
ПОВЕРНИСЬ  
К ЗАКОНУ  
ПЕРЕДОМ

#### ВАЖНО

По дачной амнистии в России, для оформления прав на дом, как и раньше, нужен будет техплан (заказывается у кадастрового инженера) и декларация с характеристиками постройки - без всяких согласований строительства с местными властями.

#### БЕЛАРУСЬ

## КАК ОФОРМИТЬ В СОБСТВЕННОСТЬ

1. Понадобятся документы на участок - у вас должно быть землеустроительное дело (документ, в котором указаны все сведения об участке и его схема) и решение исполнкома о выделении земли. Если участок уже оформлен в собственность, эти документы у вас точно есть - без них эту процедуру не пройти.

2. У председателя садового товарищества надо взять справку о том, что ваш участок отвечает плану застройки товарищества (то есть то, что на нем построено, не нарушает этот план).

3. С этими документами надо прийти в местный филиал агентства по государственной регистрации и земельному кадастру. Там изготовят технический паспорт на дом и свидетельство о государственной регистрации капитального строения (садового дома).