**«Заметки дачнику**

**о земельно-имущественном законодательстве-2025»**

Вчера, как мы и анонсировали, на телеканале «Россия 1. Саратов» вышло интервью, в котором руководитель саратовского Росреестра Александр Соловьев совместно с директором регионального Роскадастра Екатериной Беличенко поделились важной и актуальной для дачников информацией в сфере земли и недвижимости.

Специально для тех, кто не сумел посмотреть эфир, публикуем главные моменты этого разговора.

Александр Соловьев отметил, что, как показывает анализ поступающих в региональный ведомственный Контакт-центр звонков, на протяжении многих лет не теряют своей актуальности вопросы «дачной амнистии». Однако в этом году заявители чаще спрашивали о применении «амнистии» к хозпостройкам, а не к домам. Что объяснимо, поскольку нормы эти новые.

Руководитель саратовского Росреестра вкратце напомнил, что Федеральный закон № 370-ФЗ распространил упрощенный порядок регистрации права собственности на капитальные постройки вспомогательного назначения. Это сараи, бани, погреба, летние кухни, колодцы, а также иные хозяйственные постройки, которые используются ГРАЖДАНАМИ для бытовых нужд. До принятия этого закона оформление подобных построек требовало от владельцев денег и времени на проведение кадастровых работ.

Теперь их можно оформить по упрощенной схеме. Главное, чтобы они соответствовали условиям «дачной амнистии» и были учтены в техническом или государственном реестре в составе домовладений до 1 января 2013 года.

Со слов Александра Соловьева, ещё одна новая популярная тема поступающих от дачников вопросов – это применение норм № 307-ФЗ о трехлетнем сроке для освоения земельных участков.

*«Новый закон действительно создает условия для решения данной проблемы, поскольку способствует использованию земель в соответствии с их назначением. Росреестр уже подготовил проекты двух подзаконных актов с перечнями:*

* *признаков неиспользования земель;*
* *мероприятий по освоению земельных участков в населенных пунктах, а также садовых и огородных земельных участков.*

*Соответствующие проекты постановлений правительства РФ опубликованы на федеральном портале проектов нормативных актов и находятся на рассмотрении»,* - отметил **Александр Соловьев**.

Например, в этом перечне указано, что одним из признаков неиспользования садовых участков считается разрушение или повреждение садового дома, если он не восстанавливается в течение пяти и более лет.

Также на заброшенность земли для садоводства или огородов будет указывать захламление или зарастание сорняками 50% площади и то, что на ней в течение трех и более лет подряд не выращивают сельскохозяйственные растения.

Высокую актуальность у владельцев недвижимости имеет тема, связанная с изменением порядка регистрации сделок с земельными участками.

 *В чём суть этих изменений?*

С 1 марта регистрационные действия в отношении земельного участка не смогут быть выполнены, если в ЕГРН отсутствуют сведения о координатах его границ. Также нельзя будет поставить на кадастровый учёт или оформить права на постройку, расположенную на таком земельном участке.

Применение новых положений не зависит ни от категории земельного участка, ни от вида его разрешённого использования.

Руководитель ведомства порекомендовал собственникам перед сделкой проверить с помощью Публичной кадастровой карты или выписки из ЕГРН, определены ли координаты границ земельного участка. Если нет, то проверить, не расположен ли ваш участок на территории, на которой будут проведены комплексные кадастровые работы за счёт бюджета.

О проведении этих работ подробно рассказала **Екатерина Беличенко**.

Комплексные кадастровые работы –этомасштабные мероприятия, в результате которых устанавливаются или уточняются границы **СРАЗУ ВСЕХ** земельных участков и построек на большой территории – целого кадастрового квартала или нескольких кадастровых кварталов. Установленные или уточненные в результате ККР границы отражаются в специальном документе – карте-плане территории. Все сведения из него вносятся в ЕГРН. Так что проблем с соблюдением новых норм закона у владельцев недвижимости больше не будет. При этом совершенно бесплатно.

В Саратовской области в этом году эти работы будут проводиться на территории47 кадастровых кварталов в Татищевском, Новобурасском, Калининском районах и в муниципальном образовании «Город Саратов», в том числе на территории 214 саратовских СНТ.

Комплексные кадастровые работы решают сразу несколько важных задач, кроме установления и уточнения границ. Благодаря им:

- исправляются реестровые ошибки;

- исключаются дублирующие сведения;

- выявляются правообладатели;

- находятся объекты, у которых документы есть в архивах, но их нет в ЕГРН;

- выявляются свободные территории;

- наполняется реестр точными характеристиками и т.д.

А у садоводов в черте города есть повод для дополнительной радости: ККР помогут им активнее включиться в программу «социальной ДОгазификации СНТ». Попадет ли конкретный объект в зону проведения работ, можно проверить*:*

- на сайтах администраций перечисленных районов;

- на официальном сайте ППК «Роскадастр» в разделе «Банк документов», также в разделе «Новости» от 18.02.2025:

- в официальной группе саратовского Роскадастра в ВКонтакте в закрепленной новости.

Кроме того, саратовский Роскадастр как исполнитель таких работ в 2025 году уже направил извещения через портал «Госуслуги» всем правообладателям объектов недвижимости, попадающих под ККР.

*«Если вы получили такое извещение, никаких активных действий от вас не требуется, кроме как обеспечить кадастровому инженеру доступ на свой земельный участок. Это нужно для того, чтобы в ходе полевых работ кадастровый инженер смог на местности точно обмерить все объекты. Обращаю внимание, наш специалист приедет на машине с логотипом саратовского Роскадастра и в специальном жилете с надписью: «Филиал ППК «Роскадастр».*

*За несколько дней до выезда наши сотрудники свяжутся с собственником, а в случае с СНТ, то с председателем СНТ, чтобы обговорить дату и время визита. Так что повода для недоверия нет»,* - пояснила **Екатерина Беличенко**.

Что касается программы социальной ДОгазификации, то на сегодняшний день на территории региона в неё включено 61 СНТ, из которых:

48 – в г. Саратове, 11- в Энгельском, 2 – в Балаковском районах.

В них располагается более 7 тысяч объектов капитального строительства, владельцы которых могут участвовать в государственной программе ДОгазификации.

Названия СНТ, включенные в эту Программу указаны в постановлении Правительства Саратовской области в редакции от 13.12.2024 № 1046-П.

Чтобы включиться в программу, надо соответствовать определенным критериям:

- СНТ располагается в границах населенного пункта;

- населенный пункт газифицирован;

- земельный участок в границах СНТ предоставлен гражданину;

- права на жилой дом, расположенный на участке, зарегистрированы в установленном порядке.

При соответствии перечисленным условиям домовладелец необходимо подать заявку Единому оператору газификации – а это «Газпром межрегионгаз» - любым удобным способом, в том числе в МФЦ и на портале Госуслуг.

После подачи заявки остается ожидать своей очереди на подключение.

 Более подробно с информацией о Программе можно ознакомиться на сайте **kadastr.ru** в разделе: социальная газификация/ «сервисы и услуги».

В нашем регионе по всем вопросам, в том числе, связанным с ККР и программой «ДОгазификации СНТ» можно обратиться в региональный ведомственный Контакт-центре по телефону: 748-777.