

ПРАВОВЫЕ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ДАЧНОЙ АМНИСТИИ

Анна Борисовна Кузнецова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, обучающийся, тел. (383)344-31-73, e-mail: annkuznet96@mail.ru

Полина Сергеевна Аллес

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, обучающийся, тел. (383)344-31-73, e-mail: polinaalles@mail.ru

Наталья Олеговна Митрофанова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

В данной работе описывается процедура упрощенного порядка регистрации прав граждан на объекты недвижимости и земельные участки, занятые такими объектами, которая позволяет зарегистрировать права на земельные участки и объекты капитального строительства, а также сами земельные участки и объекты капитального строительства, с минимальным пакетом документов, а именно без получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Ключевые слова: земельные участки, кадастровые работы, государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, границы, населенные пункты, Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

LEGAL AND TECHNOLOGICAL FEATURES OF REALIZATION OF COTTAGE AMNESTY

Anna B. Kuznetsova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (383)344-31-73, e-mail: annkuznet96@mail.ru

Polina S. Alles

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (383)344-31-73, e-mail: polinaalles@mail.ru

Natalia O. Mitrofanova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

This paper describes a simplified procedure for registering citizens' rights to real estate and land plots occupied by such objects, which allows registration of rights to land plots and capital construction objects, as well as land plots and capital construction objects, with a minimum package of documents, namely without obtaining a building permit and permission to commission the object.

Key words: and, cadastral work, state cadastral registration, state registration of rights, borders, settlements, Unified State Register of Real Estate (USRRE).

Введение

Вначале необходимо разобраться в том, что же такое дачная амнистия. Это упрощенная схема кадастрового учета и регистрации прав на земельный участок и все объекты капитального строительства, расположенные на нем с минимальным набором документов. Самым первым значимым документом был закон о дачной амнистии – Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», в настоящий момент он утратил свою силу.

Садоводы задавались волнующим вопросом – «Дачная амнистия до 1 марта 2019 или до 2020 года?». С 28 февраля 2018 г. подписали новый закон о продлении срока до 1 марта 2020 года.

Соответственно, дачную амнистию можно разделить на две части:

- в отношении земельных участков – действует до марта 2020 года;
- в отношении объектов капитального строительства – завершилась 28.02.2019 года.

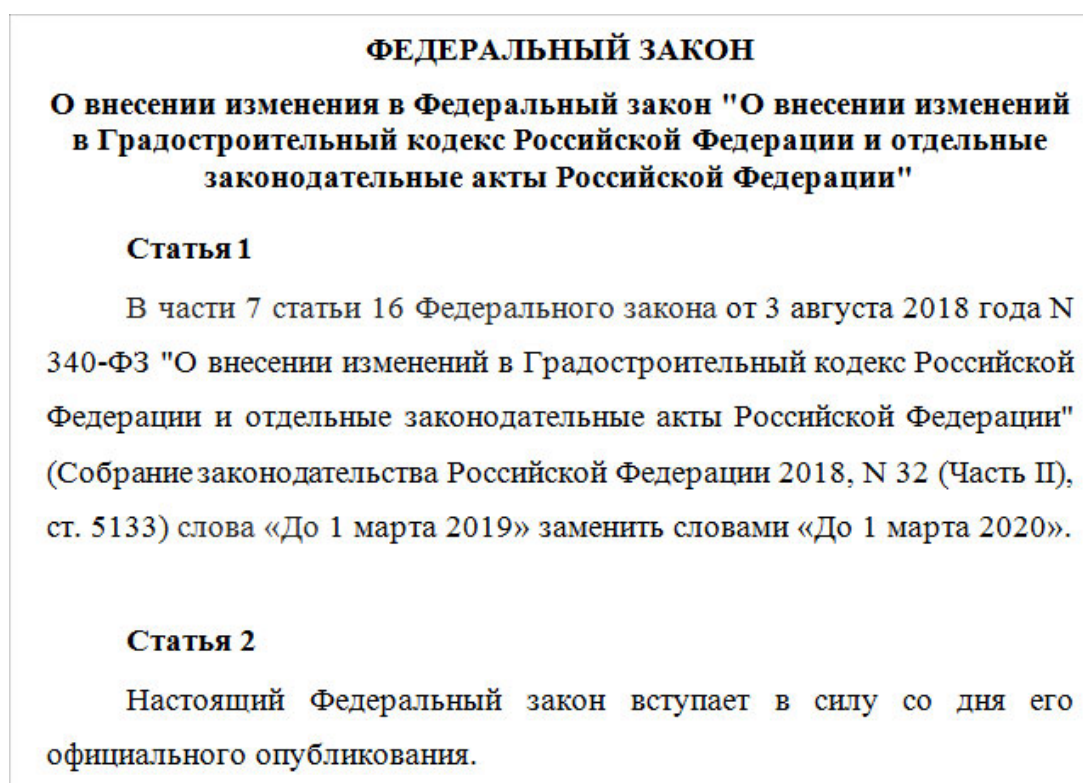


Рис. 1. Законопроект, переданный в Гос. Думу, об увеличении срока переходного периода уведомления

Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступивший в действие с 04 августа 2018 года,

внес изменения в порядок строительства садовых и жилых домов на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства и садоводства. Теперь возведение и реконструкция таких объектов недвижимости требует уведомления местной администрации.

Законом вводится более четкое понятие индивидуального жилого дома (пункт 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

- дом, этажность которого определяется по надземным этажам – не более трех и высотой дома не более 20 метров;

- дом не должен быть разделен на несколько объектов недвижимости.

Уведомлять о строительстве и реконструкции домов, построенных на участках под садоводство и огородничество, не требовалось до 1 марта 2019 года. До этой даты регистрация объектов происходила на основании технического паспорта, где имеется декларация на объект недвижимости. Поэтому садоводам и дачникам до 1 марта рекомендовалось зарегистрировать свои объекты в рамках «Дачной амнистии».

В случае если застройщик получил разрешение на строительство, но до 4 августа 2018 года не зарегистрировал в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) завершенный объект, ему потребуется известить администрацию об окончании строительства и получить соответствующее уведомление.

Основная часть

Новый порядок строительства и реконструкции жилого дома до 1 марта 2019 года подразумевал, что о своем желании построить или внести изменения в существующий садовый дом потребуется уведомить администрацию населенного пункта, приложив к уведомлению документы на земельный участок и описание (проект) планируемого дома.

После рассмотрения документов в течение 7 рабочих дней, заявитель получал разрешение на строительство, которое действительно в 10 лет.

По завершению строительства в местную администрацию направлялся следующий пакет документов:

- уведомление о завершении строительства;

- технический план объекта индивидуального жилищного строительства; при долевом владении участком земли требовалось представить соглашение об определении долей в построенном доме;

- платежный документ об оплате госпошлины.

Постановка на учет в органе Росреестра осуществлялась администрацией самостоятельно на основании представленных заявителем документов, если параметры построенного объекта соответствовали законодательным нормам.

Такой же пакет документов потребуется для оформления садовых домов после 1 марта 2019 года.

Вопрос о продлении дачной амнистии после 1 марта 2019 года волновал всех. Однако льготный период продлили только для земельных участков. В соответствии с Федеральным законом от 28 февраля 2018 г. № 36-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации» срок окончания регистрации объектов индивидуального жилищного строительства – 1 марта 2020 года. Однако ожидаемая активность в этом вопросе себя не оправдала. Граждане используют эту возможность, но до сих пор достаточно много объектов недвижимости остаются не оформленными должным образом. Именно по этой причине на рассмотрение Государственной Думы внесли законопроект, который в очередной раз отодвинул сроки регистрации.

Под действие дачной амнистии попадают следующие объекты недвижимости, предоставленные физическим лицам:

- земельные участки для целей садоводческого, дачного использования, личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства;
- построенные на этих землях, объекты капитального строительства – жилые дома, гаражи и другие (сарай, бани, гаражи и т.д.);
- земельные участки, переданные в постоянное пользование или пожизненное наследуемое владение либо если нет возможности определить право на объект.

Бессрочной дачная амнистия считается для всех выше перечисленных земельных участков, построенных на них садовых домов и других объектов капитального строительства, но должно выполняться два условия:

- земельный участок предоставлен до 30 октября 2001 года;
- имеется акт о предоставлении участка или о праве на участок от администрации.

После 1 марта 2019 года всем, кто не успел оформить право собственности в упрощенном порядке на свой жилой объект, придется проходить непростую процедуру. Связана она с уведомлением администрации о начале и конце строительства. В противном случае он может быть признан самовольной постройкой.

Чтобы зарегистрировать земельный участок по упрощенной схеме достаточно обратиться в Росреестр или Многофункциональный центр и подать заявление с документом на земельный участок. Это может быть:

- выписка из похозяйственной книги;
- акт о выделении участка администрацией;
- свидетельство о собственности.

С введением нового Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» понятие «дача» перестало свое существование и дачники стали садоводами. Важно знать, на каких участках можно строить недвижимость, а на каких запрещено.

В доме, построенном на садовом участке (СНТ), была возможность прописаться и до марта 2019 года зарегистрировать дом в упрощенном порядке. Нужно было:

- 1) При помощи кадастрового инженера на основе декларации сделать технический план дома.
- 2) Оформить право собственности в Росреестре.
- 3) Уведомление исполкома о постройке объекта недвижимости (с апреля 2019 года).

Именно по этой причине и предлагалось рассмотреть законопроект, позволяющий дать еще некоторое время тем владельцам домов, которые не успели их оформить в собственность по упрощенной схеме. Отмечается, что таковых оказалось несколько сотен по всей стране. Сегодня земельный участок, находящийся в садоводческом дачном товариществе, а также все объекты капитального строительства на нем, можно зарегистрировать с предоставлением для этого минимального набора документов. После оформления земельного участка в собственность, жилой дом можно оформить только по следующим бумагам:

- заявление о постановке на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав недвижимого имущества;
- правоустанавливающий документ на земельный участок;
- технический план на жилое строение; оплаченная госпошлина.

За 13 лет в законе о «Дачной амнистии», произошло много изменений. Вначале разрешение на строительство не требовалось и государственный кадастровый учет, и государственная регистрация прав происходила проще и быстрее по декларации. С 2017 года ввели обязательное проектирование технического плана. А в 2019 году и вовсе требуется уведомить местную администрацию.

На все объекты капитального строительства, чтобы подготовить технический план, обязательно потребуется заказывать услуги кадастровых инженеров и понадобится проектная документация (если её нет, то декларация). Без его наличия не только невозможно зарегистрировать право собственности на дом в Росреестре, но и получить технические условия на подключение его к коммуникациям.

Государство создает все условия для быстрого оформления недвижимости гражданами для учета таких объектов, заполняя базы достоверными сведениями об их количестве и характеристиках. Но основным моментом, является налогообложение земли и строений имущественным налогом и пополнение казны. Именно поэтому многие граждане не стремятся оформлять право собственности жилого дома на дачном участке, несмотря на угрозы признания их «самовольными постройками».

По дачной амнистии от правообладателя земельного участка требовалось – правоустанавливающий документ на земельный участок; заполненная собственником декларация на объект капитального строительства (на основании декларации в техническом плане заполняются основные характеристики объекта капитального строительства); технический план, подготавливаемый кадастровым инженером.

При государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект капитального строительства до завершения дачной амнистии должны были соблюдаться определенные требования, а именно: завершено строительство (стены, крыша, окна и двери), объект капитального строительства не пересекает границ земельного участка и соблюдены основные требования градостроительного регламента. Данная процедура применялась при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объекты капитального строительства на земельных участках с видом разрешенного использования «Садоводство и огородничество».

Ранее для строительства индивидуального жилого дома на земельных участках с видом разрешенного использования «Под индивидуальное жилищное строительство» документом основанием для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства требовались судебное решение, если образование объектов недвижимости осуществлялось на основании такого судебного решения, либо разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Для того чтобы получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, необходимо было предоставить следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;
- градостроительный план земельного участка;
- разрешение на строительство;
- акт приемки объекта капитального строительства;
- акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;
- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство;
- заключение органа государственного строительного надзора.

На основании полученных документов кадастровым инженером готовился технический план. Для постановки на государственный кадастровый учет объекта капитального строительства данная процедура занимала довольно много времени. Особенностью индивидуального жилого дома является то, что он должен соответствовать параметрам индивидуального жилого дома и иметь возможность регистрации прописки в нем.

Процедура регистрация индивидуального жилого дома на земельном участке с видом разрешенного использования «Садоводство и огородничество» и земельном участке с видом разрешенного использования «Под индивидуальное жилищное строительство» сильно различалось до вступления в силу изменений в Градостроительном кодексе Российской Федерации и Федеральном законе от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». После вступления данных изменений государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на жилой дом приобрела уведомительный характер.

Для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на садовый или жилой дом необходим следующий пакет документов:

- 1) правоустанавливающий документ на земельный участок;
- 2) положительный ответ от администрации на уведомление о начале строительства;
- 3) уведомление об окончании строительства;
- 4) технический план.

Данный порядок распространяется на все виды разрешенного использования земельных участков, на которых разрешено строительство садовых и жилых домов.

В садовом обществе «Проектировщик» из 300 существующих земельных участков на кадастровый учет поставлено только 50 земельных участков, что составляет всего 17 % от общего количества участков.

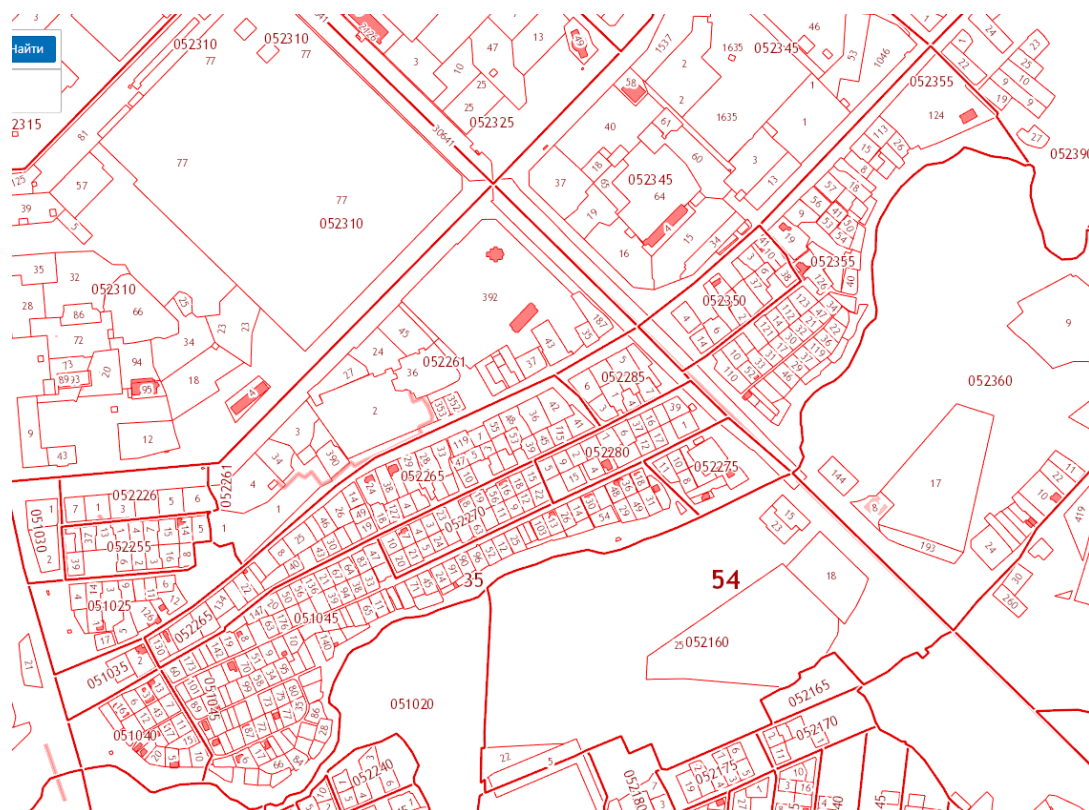


Рис. 2. Выкопировка из публичной кадастровой карты

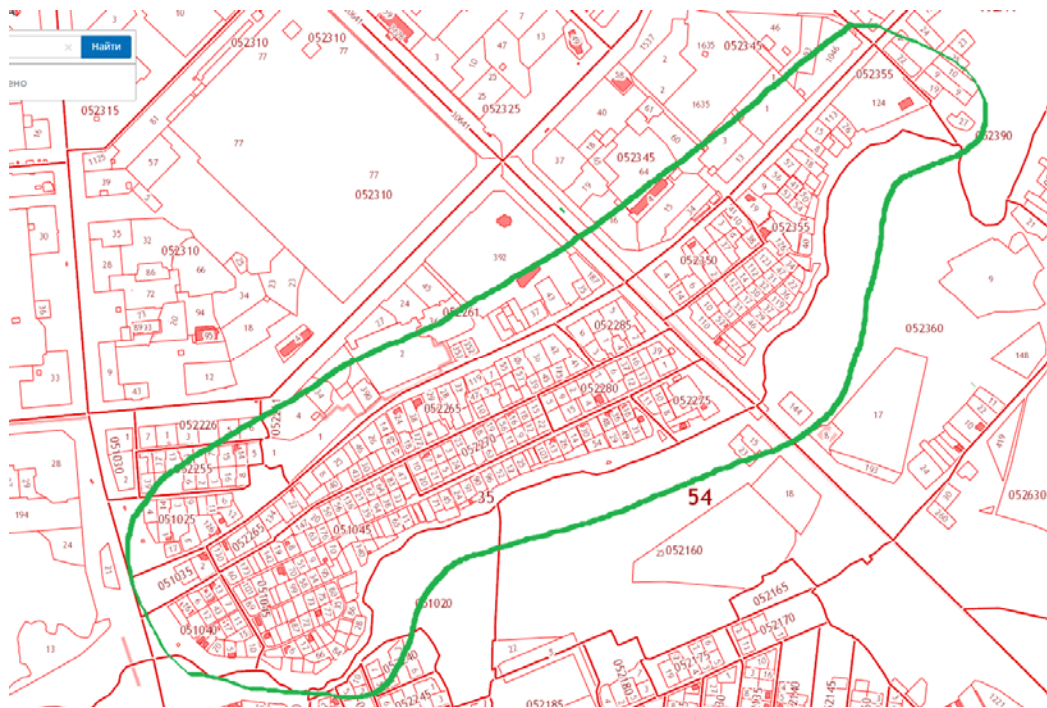


Рис. 3. Садовое общество «Проектировщик» Новосибирской области

На данном примере наглядно видно, что граждане не используют возможность поставить на кадастровый учет свои объекты капитального строительства и зарегистрировать на них свои права по упрощенной схеме, предоставленной им законодателем.

Выводы

Таким образом, в данной статье рассмотрен порядок осуществления кадастровых работ в отношении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на садовые и жилые дома. Суть данной статьи заключается в рассмотрении порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты капитального строительства до и после изменений в Градостроительном кодексе Российской Федерации и Федеральном законе от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Продление сроков дачной амнистии до 1 марта 2020 года в отношении садовых и жилых домов, несомненно, имеет положительные стороны для тех, кто готов оформить свои права на жилой дом в дачном товариществе, но не успевает сделать это в текущем году. Следует понимать, что только зарегистрированным объектом можно полноправно распоряжаться, не рискуя совсем его потерять. Сокращение количества документов и сроков их рассмотрения позволяет минимизировать походы по инстанциям и финансовые затраты на получение дополнительных бумаг.

Типологическая схема регистрации объектов недвижимости
на земельных участках с видом разрешенного использования
для индивидуального жилищного строительства

1. Подготовка проектной документации для объекта капитального строительства

2. Получение разрешения на объект капитального строительства в администрации
на основании проектной документации

3. Строительство объекта капитального строительства на основании проекта

4. Заключение договора подряда с кадастровым инженером на выполнение работ
по формированию технического плана здания

5. Геодезические работы (внешнее координирование и внутренние замеры)

6. Подготовка технического плана объекта капитального строительства, подготов-
ленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ
"О государственной регистрации недвижимости"

7. Получение акта приемки объекта капитального строительства

8. Получение акт приемки объекта капитального строительства

9. Сдача документов в МФЦ

10. Получение выписки из ЕГРН на объект недвижимости

Типологическая схема регистрации объектов недвижимости
на земельных участках с видом разрешенного использования
под садоводство и огородничество

**Заключение договора подряда с кадастровым инженером
на выполнение работ по формированию
технического плана здания**

**2. Геодезические работы (внешнее координирование
и внутренние замеры)**

**3. Формирование/подпись декларации
об объекте недвижимости**

**4. Формирование технического плана
кадастровым инженером**

5. Сдача документов в МФЦ

**6. Получение выписки из ЕГРН
на объект недвижимости**

Типологическая схема регистрации объектов недвижимости
после 1 марта 2019 года

1. Подача собственником уведомления о начале строительства в администрацию

2. Получение с администрации положительного ответа на уведомление

3. Заключение договора подряда с кадастровым инженером на выполнение работ по формированию технического

**4. Геодезические работы
(внешнее координирование и внутренние замеры)**

5. Формирование технического плана кадастровым инженером

6. Сдача технического плана вместе с уведомлением об окончании строительства в администрацию

7. Получение выписки из ЕГРН на объект капитального строительства в администрацию

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 03.08.2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
3. Федеральный закон от 28.02.2018 г. № 36-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
4. Федерального закона от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
5. Е. И. Аврунев, В. В. Вылегжанина, И. А. Гиниятов. Совершенствование кадастровых работ по уточнению границ ранее учтенных земельных участков // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Вып. 4 (22). – С. 126–135.
6. Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
7. Федеральный закон от 13.08.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
8. Разработка методики выполнения комплексных кадастровых работ на территории населенных пунктов [Рукопись] : дис. на соиск. учен. степ. канд. техн. наук по спец. 25.00.26 - Землеустройство, кадастр и мониторинг земель / Н. О. Митрофанова. - Новосибирск : СГУГиТ, 2015. - 115 с 9.
9. Н. О. Митрофанова Комплексные кадастровые работы с практической точки зрения // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 4/С. – С. 171–175.
10. Н.О. Митрофанова, С. Р. Горобцов. Методика выявления неучтенных объектов недвижимости в рамках комплексных кадастровых работ // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5/С. – С. 241–245.

© А. Б. Кузнецова, П. С. Аллес, Н. О. Митрофанова, 2019