

К ВОПРОСУ О «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ»

ШМИДТ Ирина Владимировна, Саратовский государственный аграрный университет имени Н. И. Вавилова

ЦАРЕНКО Аксана Анатольевна, Саратовский государственный аграрный университет имени Н. И. Вавилова

В статье освещаются основные вопросы проведения «дачной амнистии», положительные и отрицательные ее стороны. Отражены изменения, связанные со вступлением в силу с 1 января 2017 г. Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Федеральный закон РФ от 30.06.2006 № 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 народе называется «дачная амнистия». Другими словами, возможность упрощенного оформления прав собственности на земельный участок и дом, при этом не обязательно только дачу. Под действие закона попадают индивидуальные жилые дома, бани, гаражи и другие вспомогательные постройки. Срок действия «амнистии» на объекты недвижимости заканчивается 1 марта 2018 года.

По статистике Росреестра, за весь период действия рассматриваемого закона только 10 млн граждан воспользовались им. Можно сделать вывод о том, что на настоящий момент еще около 10 млн россиян не изъявили желания зарегистрировать права на свое недвижимое имущество. По этой причине законодательные органы Российской Федерации приняли решение о продлении «дачной амнистии» до 1 марта 2018 г. на земельные участки, которые были предоставлены под индивидуальное жилищное строительство и личное подсобное хозяйство [5].

Дачная амнистия для земельных участков продлится, однако 1 марта 2015 г. изменился порядок проведения межевания, которое необходимо для оформления участков в собственность в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях. С 1 марта 2015 г. межевание производится на основе проекта межевания и планировки территории всего объединения, т.е. всего дачного поселка. Этот документ разрабатывается в землеустроительной или другой профильной компании группой специалистов – геодезистами, кадастровыми инженерами, проектировщиками – строго в соответствии с нормами Градостроительного кодекса РФ.

В процессе межевания нельзя забывать об «Информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости» – Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [4, 3].

До 1 января 2018 г. допускается утверждение проекта организации застройки территории садоводческого, огороднического или дачного не-

коммерческого объединения граждан в соответствии с Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Таким образом, для регистрации дачного участка в собственность потребуются выполнение кадастровых работ. Процедура межевания будет производиться на основе проекта организации застройки территории (он может быть утвержден и сейчас, до 01.01.2018 г.), если соблюдены два условия: общий земельный участок уже был предоставлен ДНТ или СНТ до 1 марта 2015 г. и сведения о нем имеются в кадастре недвижимости. Если оба условия не соблюдены, то межевание будет проводиться на основе проекта межевания территории.

Основные этапы приватизации участка в дачном кооперативе:

1) обращение в местную администрацию:

подача в муниципальный орган, ведающий земельными отношениями, заявления о предоставлении участка и пакета необходимых документов,

рассмотрение уполномоченным органом заявления и представленных документов. По итогам рассмотрения принимается решение о предоставлении участка или об отказе в этом. Отказ возможен лишь в случае, если закон запрещает переход такого участка в частную собственность. Длительность данной процедуры – не более 2 недель;

2) обращение владельца участка в кадастровую палату за получением кадастрового паспорта на землю. Этот документ понадобится для регистрации права собственности на участок, оформляется в течение 5 рабочих дней;

3) обращение в Росреестр:

подача в подразделение Росреестра заявления о регистрации права на участок и пакета необходимых документов,

проверка службой Росреестра представленных документов и оформление свидетельства о праве собственности. Продолжительность этого этапа – 10 рабочих дней,

получение владельцем участка свидетельства, подтверждающего его право собственности на землю.

В первую очередь владельцу участка понадобятся документы для обращения в орган муници-





пальной власти с заявлением о предоставлении земли в собственность. В данном случае в пакет документов входят:

схема расположения участка на кадастровом плане территории (эта схема не требуется, если имеется утвержденный проект межевания территории дачного объединения либо в государственном кадастре недвижимости содержится описание местоположения границ участка), подготовленная самим владельцем участка;

выписка из протокола общего собрания или иного документа, подтверждающего закрепление приватизируемого участка за его владельцем.

При обращении за получением кадастрового паспорта понадобятся:

решение местной администрации о предоставлении участка в собственность;

справка правления кооператива об отсутствии задолженности, размере участка, дате вступления в кооператив;

документы, аналогичные тем, что ранее были представлены в местную администрацию;

квитанция об уплате пошлины.

Для регистрации права собственности на дачный участок в службу Росреестра необходимо представить:

кадастровый паспорт;

решение о предоставлении земли;

документ об уплате пошлины.

Пункты 1 и 2 статьи 34 Федерального закона от 15.04.1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» гласят: «Возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении осуществляется в соответствии с проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории, а также градостроительным регламентом. Государственный земельный надзор за соблюдением гражданами требований, установленных земельным законодательством, к использованию земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, осуществляется в соответствии с земельным законодательством» [6]. Но если у объединения уже есть проект организации и застройки данной территории, действует другая норма, т.е. до 1 января 2020 г. в случае, если в соответствии с Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) утвержден проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, то раздел земельного участка, предоставленного указанному объединению или в совместную собственность членов указанного объединения, осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки данной территории. При этом утверждение проекта планировки данной территории и проекта межевания данной территории не требуется (Ст. 34, п. 9

Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Таким образом, следует получить еще один документ, необходимый для строительства и оформления прав. Но с другой стороны, если посмотреть на ситуацию в целом, то есть шанс упорядочивания дачных и садовых участков, что, несомненно, скажется на правильном землепользовании на этих землях. Проекты планировки межевания территорий готовятся специалистами на основе нормативов – градостроительного законодательства. Благодаря этому загородные территории станут более удобными для жизни с грамотно рассчитанной инфраструктурой, достаточно широкими дорогами, удобными подъездами к участкам. Конечно, это все по большей части относится к вновь созданным таким территориям [8].

Следует согласиться с исследованиями авторов в области разрешенного использования дачного земельного участка: «согласно нормам Градостроительного кодекса Российской Федерации правовой режим земельных участков, в том числе садовых, огородных и дачных, должен определяться при градостроительном зонировании».

Однако обратим внимание на то, что предусмотренные Законом № 66-ФЗ понятия садового, огородного и дачного земельного участка не указывают на возможность существования исключений или уточнений в части их правового режима ни на основании иного законоположения, ни на основании градостроительного регламента или еще какого-либо документа [1].

Еще одним нововведением стало появление Ст. 123.12 в Гражданском кодексе РФ. На сегодняшний день законодатель принял решение садовые некоммерческие товарищества, кооперативы и товарищества собственников жилья переименовать в товарищества собственников недвижимости (ТСН).

Товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами [2].

Проанализировав вопрос «дачной амнистии» и продления ее до 1 марта 2018 г., надо отметить важный момент, связанный со вступлением с 1 января 2017 г. нового Закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон). Закон внес изменения в процедуру оформления и регистрацию прав на объекты недвижимости, в том числе на

земельные участки, в Законе указано – регистрация прав на объекты невозможна без проведения их кадастрового учета. В связи с этим владельцам дачных участков вместо декларации понадобится технический план строений, т.е. с 1 января процедура «дачной амнистии» усложнилась.

В этой связи за владельцами дачных участков до 1 марта 2018 г. осталось право на оформление своей недвижимости по упрощенной форме. Отрицательной стороной в этом процессе является затраченное время на оформление технического плана строений. Оформление технических планов строения после 1 января 2017 г. влечет за собой обращение к кадастровым инженерам, которые проведут обмеры, вычислят точные координаты дома и составят технический план. В среднем он готовится неделю. Новые требования по подготовке технического плана частично усложнили для граждан процедуру оформления по упрощенной форме. При этом положительным моментом является уточнение сведений об объектах недвижимости, это предотвратит уклонение от налогов отдельных граждан, а также точные координатные описания расположения объектов на земельном участке позволяют избежать земельных споров с соседями [7].

Упрощенный порядок оформления недвижимости по процедуре «дачной амнистии» сохраняет лишь следующие моменты: без вызова кадастрового инженера и без проведения межевания можно предоставить любой из имеющихся документов на землю (свидетельство о собственности старого образца, решение исполкома или другого ведомства о выделении участка или выписку из похозяйственной книги), достаточно прийти в Росреестр или многофункциональный центр (МФЦ) и написать заявление. Также до 1 марта 2018 г. и процедура предоставления разрешений на ввод в эксплуатацию строений при их постановке на учет в Росреестре осталась прежней, а вот оформление технических планов после 1 января 2017 г. влечет за собой обращение в БТИ или к кадастровым инженерам, которые проведут обмеры, вычислят точные координаты дома и составят технический план. В среднем он готовится неделю. Новые требования по подготовке технического плана частично усложнили для граждан процедуру оформления – увеличились сроки подготовки документов.

Положительным моментом является уточнение сведений об объектах недвижимости. Это предотвратит уклонение от налогов отдельных граждан, а точные координатные описания расположения объектов на земельном участке позволяют

избежать земельных споров с соседями.

Отметим минусы и плюсы этого процесса. Минус – увеличение сроков оформления права собственности на строение. Плюс для людей – оперативность получения прав собственности, для государства – вовлечение в налоговый оборот дополнительных объектов недвижимости. С 1 января 2017 г. «дачная амнистия» фактически прекратит свое действие.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бутовецкий А.И. Садовые, огородные и дачные земельные участки: законодательные подходы к определению правового режима // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 8 (179). – С. 27–41.
2. Гражданский кодекс РФ. – Режим доступа: <http://base.garant.ru>.
3. Ковалева Т.Н., Нижник Д.В., Синайский Д.А. Совершенствование кадастра недвижимости для целей научно-обоснованного управления и социально-экономического развития территорий // Тезисы докл. – 2013. – С. 387–388.
4. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»: практ. пособие / Е.А. Бевзюк [и др.] – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/19235>. – ЭБС «IPRbooks».
5. Тихонова К.В., Голубов Д.С., Елецкая К.С. Правовое обеспечение подготовки и оформления земельных участков в собственность граждан по упрощенной схеме // Экономика и экология территориальных образований. – 2016. – № 2. – С. 46–49.
6. Федеральный закон от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». – Режим доступа: <http://base.garant.ru>.
7. Царенко А.А. Нормативно-правовое обеспечение кадастра недвижимости // Актуальные проблемы землеустройства и кадастров на современном этапе: материалы IV Междунар. науч.-практ. конф., 4 марта 2016 г. – Пенза: ПГУАС, 2017. – 356 с.
8. Чикильдина А.Ю. Российский регион: приобретение и реализация прав на садовые, дачные, огородные земельные участки // Бизнес. Образование. Право. // Вестник Волгоградского института бизнеса. – 2011. – № 4 (17). – С. 287–292.

Шмидт Ирина Владимировна, канд. геогр. наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры», Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова, Россия.

Царенко Аксана Анатольевна, канд. с.-х. наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры», Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова, Россия. 410012, г. Саратов, Театральная пл., 1. Тел.: (8452) 26-16-28.

Ключевые слова: «дачная амнистия»; регистрация; недвижимость; земельные участки; собственность.

TO THE QUESTION OF «DACHA AMNESTY»

Schmidt Irina Vladimirovna, Candidate of Geography Sciences, Associate Professor of the chair "Land Management and Cadastre", Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Russia.

Tsarenko Aksana Anatolyevna, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the chair "Land Management and Cadastre", Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Russia.

Keywords: "dacha amnesty"; registration; real estate; parcels of land; property.

The main questions of holding "dacha amnesty", its positive and negative sides are taken up. The changes connected with the introduction since January 1, 2017 of the Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ "About the state registration of the real estate" are reflected.

