

ОСОБЕННОСТИ ДАЧНОЙ АМНИСТИИ

Лядская Ирина Владимировна

студент Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова, РФ,
г. Белгород

Каранова Олеся Николаевна

студент Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова, РФ,
г. Белгород

Ширина Наталья Владимировна

канд. техн. наук, доцент Белгородского государственного технологического университета им.
В.Г. Шухова, РФ, г. Белгород

Вот уже более 10 лет для граждан является востребованным и актуальным вопрос оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества. Что в свою очередь привело к созданию так называемой «дачной амнистии».

Дачная амнистия - это программа, направленная на облегченный порядок государственной регистрации прав и постановки на кадастровый учет жилых или садовых домов на садовом участке.

Период существования дачной амнистии включает в себе несколько этапов, которые мы рассмотрим ниже.

Первым этапом является вступление в силу Федерального закона №93 1 сентября 2006 года [1]. Именно он дал старт данной программе. Вступление закона вызвано необходимостью упростить процедуру государственной регистрации сделок с принадлежащими гражданам объектами недвижимости, правоустанавливающие документы, на значительную часть которых отсутствуют либо не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Таким образом, граждане могли приватизировать земельные участки, предоставленные на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного бессрочного пользования и оформлять права на индивидуальные жилые дома, построенные без разрешительных документов и с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Оформив права, гражданин получает право совершать с имуществом такие сделки, как купля-продажа, аренда, дарение и т.д.

Также с момента регистрации права земля и постройки, находящиеся на ней, начинают облагаться налогом, так как вся зарегистрированная в ЕГРН недвижимость является объектом налогообложения, что для граждан будет являться небольшим минусом.

Как мы знаем, ранее для строительства нового индивидуального жилого дома требовалось разрешение на строительство. Для того чтобы узаконить старые дома, которые были построены с нарушением строительных норм, необязательно наличие разрешения на строительство при государственной регистрации права собственности. Облегчало оформление домов также отмена разрешения на ввод дома в эксплуатацию и его предоставления для подготовки технического паспорта на дом. Единственным документом, подтверждающим факт создания дома, являлся технический паспорт, который готовил сотрудник БТИ. Два

документа, такие как технический паспорт и правоустанавливающий документ на земельный участок, являются основанием для регистрации права собственности на жилой дом.

Для строительства на земельном участке зданий для ведения садоводства, дачного хозяйства не требовалось разрешение на строительство. Единственным документом, подтверждающим факт создания постройки, являлась декларация с описанием характеристик этой постройки. Такую декларацию заполнял сам собственник земельного участка. Основанием для регистрации права собственности на жилое или нежилое строение являлись также два документа: декларация и правоустанавливающий документ на земельный участок.

Вторым этапом программы явилось вступление в силу с 1 января 2017 года Федерального закона №218 от 13.07.2015 "О государственной регистрации недвижимости", который объединил ранее существовавшие информационные системы (ФЗ №122 и ФЗ №221) в единый свод достоверных сведений о недвижимости [2]. Следовательно, нормы, регулирующие государственную регистрацию права собственности, были изменены - теперь основаниями для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности на жилой дом являются следующие документы: правоустанавливающий документ на земельный участок, технический план (ранее - технический паспорт), а также обязательное приложение разрешения на строительство. Изготовление технического плана теперь может производиться не только сотрудником БТИ, но и кадастровым инженером.

Вследствие того, что многие граждане стали получать разрешение на строительство на уже возведенные дома, многие из которых были построены с нарушениями, то им было отказано в получении разрешения на строительство. Для того чтобы узаконить самовольную постройку, владельцы участков прибегали к обращению в суд. При отказе суда владелец был вынужден либо продолжать жить в незаконном доме, либо сносить его.

Применительно к строительству на садовых и дачных участках, то принятие Федерального закона №218 не внесло существенных корректировок - декларация теперь является составной частью технического плана, составленного кадастровым инженером.

Третий этап ознаменовался принятием Федерального закона №340 от 3 августа 2018 года "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" [3]. Разрешение на строительство преобразовалось в процедуру, в которой застройщик должен направить уведомление о планируемом строительстве, указав в нём все характеристики дома. В случае получения ответного одобрительного уведомления, застройщик приступает к работе и далее оповещает администрацию об окончании строительства. Администрация, в свою очередь, осуществляет проверку построенного дома на предмет соблюдения градостроительных норм и правил. Получение застройщиком ответного одобрительного уведомления и является разрешением на ввод в эксплуатацию.

Для узаконивания жилого или садового дома необходим лишь технический план на постройку и декларация об объекте недвижимости. Затем в МФЦ подается диск с техническим планом, документы на земельный участок, а также чек, подтверждающий оплату государственной пошлины.

В дополнение к изменениям в законодательстве, с 1 января 2019 года вступил в силу закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» [4]. Теперь вместо девяти различных форм объединений дачников будут существовать только две: садоводческие и огороднические товарищества. Дачи, которые были построены после 1 января 2019 года, будут признаны садовыми или жилыми домами.

До 1 марта 2019 года для домов на садовых участках действовал отдельный упрощенный порядок оформления - получение технического паспорта было возможно без уведомления, а на основании технического паспорта производилось оформление права собственности. Это ускоряло и упрощало процесс именно для садовых участков. Но для них амнистия была не продлена. С 1 марта 2019 года даже на садовых участках объекты недвижимости нужно оформлять в уведомительном порядке — так же, как ИЖС.

Заключительным этапом является продление дачной амнистии до 1 марта 2021 года. До указанной даты собственники жилого или садового дома, возведенного на участке, предоставленном для ведения садоводства, имеют возможность поставить его на кадастровый учет и (или) зарегистрировать права на него на основании следующих документов: технический план и правоустанавливающий документ на землю. В данном случае не применяется уведомительный порядок о начале и об окончании строительства. В случае если дом уже возведен, либо его строительство было начато до 4 августа 2018 на землях для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства, то стать законным собственником можно только через уведомительный порядок.

Таким образом, за период действия данной программы было легализовано около 13 миллионов объектов недвижимости по всей России. Но, как отметил глава комитета Государственной Думы по госстроительству Павел Крашенинников, приблизительно более 5 миллионов объектов все еще не оформлены. Депутат также не исключает возможность становления дачной амнистии бессрочной, в перспективе этот вопрос будет подлежать обсуждению.

Список литературы:

1. Федеральный закон "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" от 30.06.2006 N 93-ФЗ.
2. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.
3. Федеральный закон "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 03.08.2018 N 340-ФЗ.
4. Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 217-ФЗ.