Для чего нужна дачная амнистия и в чем ее особенности?

«Дачной амнистией» называют установленный действующим законодательством Российской Федерации упрощенный порядок оформления (регистрации) прав граждан на объекты недвижимости, для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство (жилые и садовые дома, гаражи и хозяйственные постройки), а также земельные участки.

Таким образом, оформить право собственностина недвижимость по «дачной амнистии» проще и дешевле.

В соответствии с частями 1, 2 ст. 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», пунктами 2, 3 ст. 3, ч. 7, 9, 11 ст. 54 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О введении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», п. 39 ст. 1, ч. 17 ст. 51, ч. 15 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ) «дачная амнистия» распространяется на следующие объекты:

1) на земельные участки, которые предоставлены гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства (в том числе дачные земельные участки), индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства (далее - земельные участки);

2) на объекты недвижимости, для строительства и реконструкции которых не требуется получения разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию. В том числе: объекты индивидуального жилищного строительства (жилые дома);гаражи, расположенные на земельных участках, предоставленных гражданам для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;жилые дома, садовые дома, хозяйственные постройки (например, бани, сараи, теплицы, колодцы и др. сооружения), расположенные на садовых земельных участках.

С 04.08.2018 о строительстве жилых и садовых домов необходимо уведомлять орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (далее - уполномоченный орган). Несоблюдение уведомительного порядка может повлечь признание объекта недвижимости самовольной постройкой.

До 01.03.2021 допускается кадастровый учет и регистрация прав на садовые и жилые дома, расположенные на садовых земельных участках, без такого уведомления (п. 1 ст. 222 ГК РФ; ч. 1 ст. 51.1 ГрК РФ; ч. 5 ст. 16, ст. 17 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ; ч. 7, 9 ст. 54 Федерального закона№ 217-ФЗ от 29.07.2017; ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Особенности регистрации прав на земельные участки.

Гражданин может зарегистрировать в упрощенном порядке право собственности на земельный участок, предоставленный ему до 30.10.2001 (ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ; ст. 1, п. 9.1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ).

Для регистрации права собственности на земельный участокнеобходимо представить в орган регистрации прав заявление на государственную регистрацию прав и любой документ, который подтверждает право гражданина на земельный участок. Это может быть акт органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении гражданину земельного участка или акт (свидетельство) органа государственной власти о праве гражданина на участок. Если таких документов нет, можно представить выписку из похозяйственной книги, которую выдает орган местного самоуправления. Дополнительные документы для регистрации не потребуются (ст. 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Регистрация права собственности на земельный участок за гражданином производится независимо от вида права, на котором участок был предоставлен ранее (на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или на правесобственности). Право собственности будет зарегистрировано и в том случае, если в документе, который подтверждает право гражданина на земельный участок, не указан вид права или нельзя его определить. В данном случае считается, что участок был предоставлен гражданину на праве собственности (ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Особенности регистрации прав на жилые и садовые дома.

Строительство объектов индивидуального жилищного строительства (далее - ИЖС) и садовых домов (за исключением жилых или садовых домов, созданных на садовых земельных участках) осуществляется по согласованию с органом государственной власти или местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство. В связи с чем,до начала строительства застройщик направляет в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве с приложением необходимых документов (ч. 1, 3, 5 ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ; п. 12 ст. 60 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

В течение семи рабочих дней уполномоченный орган должен рассмотреть представленные документы и направить застройщику уведомление о соответствии объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения такого объекта на земельном участке либо уведомление о несоответствии.

Выданное уведомление о соответствии либо не направление уполномоченным органом в предусмотренные сроки уведомления о несоответствии считается согласованием строительства и дает застройщику право осуществлять строительство в соответствии с указанными параметрами в течение десяти лет. Указанное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект недвижимости (ч. 7, 13 ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ).

Кадастровый учет и регистрация права собственности на построенный жилой или садовый дом осуществляются по заявлению уполномоченного органа.

Для этого не позднее месяца со дня окончания строительства вы должны направить в указанный орган уведомление об окончании строительства и иные необходимые документы, в частности технический план построенного объекта недвижимости и соглашение об определении долей на него, заключенное между правообладателями земельного участка, находящегося в долевой собственности (ч. 1.2 ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, ч. 16 ст. 55 ГрК РФ).

Также необходимо уплатить госпошлину за регистрацию права собственности (ст. 17, ч. 7 ст. 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, ч. 16 ст. 55 ГрК РФ).

Особенности регистрации прав на жилые и садовые дома, расположенные на садовых земельных участках.

До 01.03.2021 кадастровый учет и регистрация прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, допускаются на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок (не представляется, если в ЕГРН имеются сведения о регистрации прав заявителя на данный земельный участок). Наличие уведомлений о планируемом строительстве и об окончании строительства такого объекта недвижимости не требуется (ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ,Письмо Минэкономразвития России от 13.08.2019 № 26559-ВА/Д23и).

При этом орган регистрации правосуществляет проверку соответствия объекта недвижимости установленным предельным параметрам (ч. 13 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Особенности регистрации прав на иные объекты недвижимости.

Для кадастрового учета и регистрации права собственности на гараж или хозяйственную постройку (в том числе являющиеся объектами незавершенного строительства) потребуются следующие документы (ч. 1 ст. 14, ч. 3, 4 ст. 20, ч. 10 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ): 1. заявление о кадастровом учете и государственной регистрации прав; 2. правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости; 3. технический план объекта недвижимости (предоставляется в электронном виде, подписанный усиленной квалифицированной подписью подготовившего его кадастрового инженера) либо идентифицирующий номер технического плана в электронном хранилище, ведение которого осуществляется Росреестром.

В техническом плане такого объекта недвижимости сведения указываются на основании декларации, составленной и заверенной собственником объекта недвижимого имущества (ч. 11 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Информация подготовлена ст. помощником прокурора Пермского района Субботиной Е.В.