

«Дачная амнистия»

С 1 сентября 2006 года вступил в силу Федеральный закон 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», получивший название «дачная амнистия».

Дачной амнистией называют упрощенный порядок оформления прав граждан на земельные участки и отдельные виды зданий и сооружений, в том числе дачные и садовые дома, гаражи и хозяйственные постройки. При таком порядке не требуются разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

Дачная амнистия распространяется, в частности:

- на земельные участки, которые предоставлены гражданам для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства,
- на объекты недвижимости, построенные на таких земельных участках:
 - на объекты недвижимости, для строительства которых не требуется получения разрешения на строительство (гаражи, хозяйственные постройки, например, бани, сараи),
 - на объекты индивидуального жилищного строительства(жилые дома).

Особенности регистрации прав на земельные участки

Упрощенный порядок оформления прав граждан применяется при государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный ему до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации(т.е. до 30 октября 2001 года)для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования(даже, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающем или удостоверяющем право гражданина на указанный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен указанный земельный участок, или невозможно определить вид этого права).Государственная регистрация прав на такие земельные участки осуществляется на основании следующих документов:

- акт о предоставлении такому гражданину указанного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, который

установлен законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

– акт (свидетельство) о праве такого гражданина на указанный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

– выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

– иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на указанный земельный участок.

Кроме этого, государственная регистрация права собственности гражданина на вышеуказанный земельный участок в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на этом земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется в соответствии с положениями статьи 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). При этом вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на этот земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права собственности такого гражданина на этот земельный участок могут быть представлены следующие документы:

– свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;

– один из документов, предусмотренных частью 1 статьи 49 Закона о регистрации и устанавливающих или удостоверяющих право гражданина (любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения) на этот земельный участок.

Особенности регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке

В упрощенном порядке также оформляется право собственности гражданина на создаваемый или созданный объект индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом) на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), без получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Однако в данном случае необходимо получение разрешения на строительство жилого дома (в отличие от садовых домиков).

Основаниями для государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав на такой объект недвижимости, являются:

- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен жилой дом(при отсутствии зарегистрированного права собственности в Едином государственном реестре недвижимости);
- технический план здания (предоставляется в виде электронного документа на электронном носителе, подписанного усиленной квалифицированной подписью подготовившего его кадастрового инженера);
- разрешение органа местного самоуправления на строительство жилого дома(если такой объект является объектом незавершенного строительства). Указанный документ запрашивается Росреестром в органе местного самоуправления, если заявитель не представит его самостоятельно.

Кадастровый учет и регистрация права собственности гражданина на объекты недвижимого имущества (в том числе объекты незавершенного строительства), для строительства которых в соответствии с законом не требуется разрешение на строительство (например, гараж, баня, сарай, другие хозяйственные постройки), осуществляются на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок. В этом случае сведения в техническом плане такого объекта недвижимости указываются на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости; указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Если в Едином государственном реестре недвижимости право заявителя на земельный участок, на котором расположен создаваемый или созданный объект, не зарегистрировано, то постановка на кадастровый учет и государственная регистрация прав на такой земельный участок осуществляются одновременно с постановкой на кадастровый учет и государственной регистрацией прав на расположенный на нем объект недвижимого имущества.

Срок действия "дачной амнистии" в отношении объектов индивидуального жилищного строительства продлен до 1 марта 2020 года.

Для земельных участков, предоставленных под личное подсобное, дачное хозяйство, огородничество, садоводство, индивидуального жилищного строительства, а также на дачные дома и прочие постройки, для которых не требуется получения разрешения на строительство, сроки «дачной амнистии» не установлены.

**Наталья Бобылева,
главный специалист-эксперт Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**