

Уважаемые жители Сургутского района! Сургутский отдел Управления Росреестра предоставляет Вашему вниманию информацию об упрощенном порядке регистрации прав граждан на отдельные объекты недвижимости «дачной амнистии». Вопросы оформления прав собственности граждан на отдельные объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, используемом для ведения дачного хозяйства, садоводства или огородничества продолжает оставаться актуальным и в настоящее время.

Понятие «дачная амнистия» появилось со вступлением в силу Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ. Дачной амнистией называется упрощенный порядок оформления прав граждан на ряд объектов недвижимости, который действует с 1 сентября 2006 года.

Упрощенный порядок оформления в собственность земельных участков

Схематично процедуру оформления земельных участков в собственность можно представить следующим образом:



Рассмотрим обозначенную процедуру подробнее, так как, несмотря на то, что порядок оформления несложный, есть ряд нюансов, которые необходимо знать.

Какие участки подпадают под дачную амнистию?

В ст. 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» говорится, что в упрощенном порядке могут быть оформлены в собственность граждан земельные участки, предоставленные **до введения в действие ЗК РФ** (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, либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающем или удостоверяющем право гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права.

Какие документы подтверждают права гражданина на землю?

Ответ на этот вопрос дается в п. 2 ст. 25.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Это:

- акт о предоставлении гражданину земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

- акт (свидетельство) о праве гражданина на земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;
- выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок (в случае если участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);
- иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на землю.

Каков размер государственной пошлины?

За государственную регистрацию права собственности на землю в рамках дачной амнистии в силу п. 24 части 1 ст. 333.33 НК РФ необходимо уплатить в бюджет 350 рублей.

Куда и как подавать документы на регистрацию?

- в МФЦ

- ФГБУ «ФКП»

Про кадастровый паспорт и кадастровый учет.

До 1 марта 2010 года для регистрации участка в упрощенном порядке, помимо заявления и документа, подтверждающего право на землю, было необходимо представлять также кадастровый паспорт участка. В настоящее время кадастровый паспорт не требуется, однако важность кадастрового учета никто не отменял.

Так, согласно ст. 20 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости». То есть если земельный участок не внесен в государственный кадастр недвижимости, то в регистрации будет отказано.

При этом учтенными считаются участки, сведения о которых внесены в ГКН, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», и «ранее учтенные» земельные участки. «Ранее учтенные» земельные участки – это земельные участки, государственный кадастровый учет которых проведен до 1 марта 2008 года (момента вступления в силу ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Так как под дачную амнистию подпадают участки, полученные гражданами до 30 октября 2001 года, то, вероятнее всего, они будут относиться как раз к «ранее учтенным» землям. Здесь хотелось бы отметить, что важно, чтобы в документе, на основании которого внесены сведения в ГКН, была указана категория земель, так как для осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимости *в упрощенном порядке назначение(категория) и разрешенное использование земельного участка являются существенным условием* (письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 10.11.2014 № 10-3635-КЛ).

Что делать, если по наследству перешел дом, расположенный на не оформленном в собственность земельном участке, подпадающем под дачную амнистию?

Ответ на этот вопрос содержится в части 7 ст. 25.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В случае если гражданин унаследовал или, например, ему подарили дом, расположенный на земельном участке, на который не оформлено право собственности, но оно может быть оформлено в упрощенном порядке, то порядок действий такой же, как описано выше.

Однако вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право лица на земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права на землю могут быть представлены следующие документы:

- свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности гражданина на здание (строение) или сооружение;
- документ, удостоверяющий право гражданина – любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на земельный участок.

Упрощенный порядок оформления права собственности на строение

Какие строения могут быть зарегистрированы в упрощенном порядке?

Согласно части 1 ст. 25.3 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в упрощенном порядке регистрируется право собственности гражданина:

- на объект индивидуального жилищного строительства, который создан на земельном участке, предназначенном для такого строительства или для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке);
- на созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдача разрешения на строительство.

Случаи, когда не требуется получение разрешения на строительство, перечислены в части 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ. Это:

- строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительство, реконструкция объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- капитальный ремонт объектов капитального строительства;
- строительство, реконструкция буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;
- иные случаи, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ и законодательством субъектов

Необходимые документы и место регистрации

В настоящее время для регистрации права собственности на постройку в Росреестр нужно представить следующие документы:

- заявление на государственную регистрацию прав;
- документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;
- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

При этом представление правоустанавливающего документа на земельный участок не требуется, если право заявителя на этот земельный участок уже было зарегистрировано ранее (ст. ст. 16, 25.3 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Части 3 и 4 ст. 25.3 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливают, какие документы подтверждают факт создания объекта недвижимости и содержат его описание. Так, для гаража, садового домика, бани и других объектов, для строительства которых не требуется получение разрешения, – это декларация, которая заполняется владельцем самостоятельно. Форма декларации утверждена приказом Минэкономразвития России от 03.11.2009 № 447.

Для дома – объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в черте поселения – это разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию.

Важно! До 1 марта 2018 года разрешение на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию не запрашивается и правоустанавливающий документ на земельный участок является единственным основанием для государственной регистрации прав на такой объект индивидуального жилищного строительства.

Хотелось бы отметить: если вы только начали возводить дом и не планируете закончить до весны 2018 года, узнайте, каким стандартам (СНиПам, СанПиНам и пр.) должна соответствовать стройка. Нормы касаются не только параметров самого дома и инженерных систем, но и его расположения относительно границ участка, так как переделать что-то в доме в случае нарушений возможно, а вот передвинуть дом на пару метров дальше от забора уже проблематично. Что касается мест и способов осуществления регистрации права собственности на постройку, то они аналогичны тем, что указаны выше при рассмотрении вопроса регистрации права собственности на землю.

Размер государственной пошлины в соответствии с п.24 части 1 ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества составляет - 350 рублей;

Государственная регистрация осуществляется в течение 10 рабочих дней со дня приема заявления и других документов, необходимых для предоставления данной услуги.