

Ключевые изменения законодательства о недвижимости



О важных изменениях законодательства, касающихся сферы недвижимости, расскажет **Тулин Дмитрий Евгеньевич** – руководитель Управления Росреестра по Вологодской области

Вопрос: Что такое «дачная амнистия» и насколько она сейчас продлевается?

Ответ: Такое понятие, как «дачная амнистия», было введено в оборот в 2006 году Федеральным законом №93-ФЗ от 30.06.2006 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан

на отдельные объекты недвижимого имущества». Данный упрощенный порядок в народе сразу получил название «дачная амнистия».

«Дачная амнистия» начала свое действие с 01.09.2006, и по сути, она определяла более простой процесс оформления прав граждан на земельные участки, предоставленные до 30.10.2001, а также объекты недвижимости, расположенные на них (индивидуальные жилые дома, садовые дома и т.д.).

В рамках «дачной амнистии» в Вологодской области зарегистрировано 28 022 прав на земельные участки и 20 626 прав на садовые, жилые дома, бани.

19 декабря 2020 года вступил в силу Федеральный закон от 8 декабря 2020 года № 404-ФЗ «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», которым «дачная амнистия» продлевается до 1 марта 2026 года.

Принятый Закон предусматривает, что упрощенный порядок оформления прав граждан («дачная амнистия») продлевается на срок 5 лет не только на индивидуальные жилые дома и садовые дома, построенные на садовых участках, но и на участках для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, если участок расположен в границах населенного пункта.

Обращаю внимание, что индивидуальный жилой дом или садовый дом должны соответствовать параметрам, определенным Градостроительным кодексом РФ (в частности, количество надземных этажей - не более трех, высота - не более 20 метров).

Вопрос: Какие документы необходимы для оформления прав на объекты недвижимости в рамках «дачной амнистии»? Куда с ними обращаться? Сколько это будет стоить?

Ответ: Для оформления прав на садовые и жилые дома в упрощенном порядке необходимы: наличие прав на земельный участок, а также подготовленный кадастровым инженером технический план, включающий декларацию об объекте недвижимости. Документы для постановки на кадастровый учет и регистрации прав на объекты недвижимости владельцу необходимо подать в Управление Росреестра по Вологодской области самостоятельно через многофункциональные центры.

За государственную регистрацию права собственности гражданину нужно будет уплатить пошлину в размере 350 рублей.

Вопрос: Какие еще изменения законодательства произошли в последнее время, имеющие интерес для вологжан?

Ответ: В ноябре текущего года вступил в силу Федеральный закон от 23.11.2020 № 374-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» которым внесены важные для граждан изменения в налоговый кодекс Российской Федерации.

Согласно данному Закону с 01 января 2021 больше не будет взиматься государственная пошлина за государственную регистрацию ранее возникшего права собственности (право, которое возникло до 31 января 1998 года) на недвижимое имущество.

Кроме того, согласно изменениям законодательства теперь комплексные кадастровые работы, которые активно проводятся в Вологодской области с 2018 года, могут проводиться не только за счет государственного бюджета, но и за счет средств частных заказчиков, таких как садоводческие товарищества, гаражные кооперативы, товарищества собственников жилья.

Напомню, что комплексные кадастровые работы позволяют на основании одного документа и одной процедуры описать все земельные участки с домами на них на определенной территории и внести необходимые сведения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Так, например, комплексные кадастровые работы можно будет проводить на территории СНТ или поселка сразу для всех объектов, что будет намного дешевле, чем заказывать обычную процедуру межевания каждого участка в отдельности: если в среднем цена проведения межевания одного земельного участка в области составляет 5-6 тысяч рублей, то в процессе проведения комплексных кадастровых работ стоимость проведения указанных работ для одного участка будет раз в 10 дешевле. Проведение комплексных кадастровых работ приведет не только к установлению границ всех участков на территории, но и устранению возможных реестровых ошибок и споров между соседями.

Вопрос: Вечный вопрос: «Межевать или не межевать»? Насколько важно проведение межевания для вологжан в настоящее время?

Ответ: В июле этого года вступил в силу федеральный закон № 254-ФЗ от 31.07.2020 «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

По существу, принятый закон предусмотрел возможность начала строительства объектов федерального, регионального или местного значения, относящихся к инженерной или транспортной инфраструктуре, без оформления каких-либо прав на земельные участки при условии, что такие участки находятся в государственной или муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц.

Какая в этом угроза для граждан? Это означает, что вологжане, чьи земельные участки не прошли процедуру межевания (не имеет точных границ), и права на которые не зарегистрированы (возникли до февраля 1998 года), могут столкнуться с тем, что на их участках может быть начато строительство объектов федерального, регионального или местного значения (дорог, газопроводов и т.д.). В рамках реализации принятого Закона такие земли могут быть ошибочно восприняты как незанятые и свободные от чьих-либо прав. Причем, замечу, что подобные случаи имеют место быть.

Как неоднократно отмечалось ранее, правообладатели земельных участков, границы которых не имеют четких границ имеют большой процент возникновения споров с соседями, быть привлеченными к административной ответственности за нарушения земельного законодательства и т.д.

Исходя из изложенного, я рекомендую тем, у кого еще не проведено межевание участка, обратиться к кадастровому инженеру и заказать проведение кадастровых работ. Это нужно, прежде всего, для самого собственника. Лучше заблаговременно договориться с соседями, согласовать с ними границы используемых участков, в будущем это поможет исключить любые споры по границам. Участки продаются, соседи меняются, возникают ситуации, когда новые соседи по участку примежевывают часть территории вашего участка. В случае, если не удастся договориться мирным путем, придется обращаться в суд, поскольку в соответствии с законодательством земельные споры решаются только в судебном порядке.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области