

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПОДГОТОВКИ И ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАН ПО УПРОЩЕННОЙ СХЕМЕ

К.В. Тихонова, Д.С. Голубов, К.С. Елецкая

Донской государственный технический университет

В данной статье рассмотрена регистрация права собственности на земельный участок в упрощенном порядке на примере закона о «дачной амнистии». Проанализированы характерные особенности регистрации права собственности на земельный участок в упрощенном порядке по «амнистии». Исследованы основные этапы осуществления закона. Выявлены и обоснованы положительные стороны закона о «дачной амнистии».

Ключевые слова: *земельный участок, порядок, регулирование, собственность, регистрация, схема, права.*

In this article registration of the property right to the land plot in the simplified order, on the example of the law on "country amnesty" is considered. Characteristics of registration of the property right to the land plot in the simplified order under "amnesty" are analysed. The main stages of implementation of the law are investigated. Positive sides of the law on "country amnesty" are revealed and proved.

Key words: *land plot; order; regulation; property; registration; scheme; rights.*

Сущность понятия «дачная амнистия» достаточно полно изложена в ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросам оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», который был издан 30 июня 2006 года, а 1 сентября того же года вступил в силу. В сентябре 2006 года и появился термин «дачная амнистия».

Названный выше закон предусматривал определенные послабления для садоводов и дачников в области регистрации прав на объекты недвижимости. А именно, этот закон упрощал для физических лиц порядок регистрации прав на земельные участки.

Важным условием являлось то, что к упомянутым участкам относились только те, которые были предоставлены гражданам в целях ведения дачного, личного подсобного хозяйства либо под индивидуальное жилищное строительство до вступления в силу ЗК РФ (30 октября 2001 г.).

Для того чтобы зарегистрировать право на земельный участок в Росреестре, необходимо предоставить документы, выданные уполномоченными органами, которые подтверждают упомянутое право на данный земельный участок. Названные правоустанавливающие документы имеют равную силу с записями, которые содержатся в ЕГРП.

Кроме того, еще одним основанием для государственной регистрации права на конкретный земельный участок, назначение которого заключается в ведении личного подсобного хозяйства, и который располагается в пределах населенного пункта или за его пределами, является выписка из похозяйственной книги. То есть аналогично предыдущему случаю данный документ подтверждает наличие у гражданина прав на конкретный земельный участок.

Иными словами, если земельный участок был предоставлен гражданину на бесплатной основе и при этом он является частью территории дачного или садоводческого

некоммерческого объединения, то в таком случае дачник имеет право на бесплатное оформление права собственности на данный земельный участок.

Для того чтобы оформить земельный участок в собственность, дачнику необходимо предоставить описание данного участка в орган, осуществляющий регистрацию, а также заключение правления некоммерческого объединения, в котором отображается информация о гражданине, за которым закреплен участок. Описанием земельного участка может являться генеральный план территории, которая была отведена под садоводческое или дачное товарищество.

В случае, если отсутствует кадастровый паспорт земельного участка и при этом гражданин не изъявляет желания проводить межевание участка, в Росреестр можно подать сразу два заявления:

- о получении кадастрового паспорта земельного участка;
- на получение свидетельства об объекте собственности.

Если же имеется свидетельство о праве на участок, но отсутствует кадастровый паспорт, то при обращении в отделение Росреестра кадастровый паспорт земельного участка выдадут без проведения межевания земельного участка. Если стоит цель в отчуждении права собственности путем продажи участка или путем совершения иных сделок, то в обязательном порядке необходимо провести межевание для подтверждения границ и площади участка.

Регистрация права собственности в упрощенном порядке на земельный участок осуществляется уполномоченными органами на основании таких документов как:

- акт, на основании которого такой земельный участок предоставлен тому или иному гражданину. Данный акт издает уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления;

- акт, подтверждающий право гражданина на земельный участок. Упомянутый акт выдает уполномоченный орган государственной власти;

- выписка из похозяйственной книги, которая подтверждает наличие у гражданина прав на земельный участок. Эту выписку выдает орган местного самоуправления;

- другие документы, которые устанавливают или удостоверяют права гражданина на тот или иной земельный участок.

При этом уполномоченные органы государственной власти, осуществляющие регистрацию прав собственности на земельный участок, не вправе требовать у гражданина иных документов кроме выше перечисленных.

Отказ в проведении регистрации права собственности может быть получен в следующих случаях:

- если предоставлены не все положенные документы;
- если участок находится в природоохранной зоне.

Первая редакция закона о «дачной амнистии» предусматривала в обязательном порядке проведение межевания. Однако уже в 2007 году обязательное межевание было отменено, то есть при регистрации по «амнистии» стали опираться лишь на данные, отраженные в правоустанавливающих документах на земельный участок. Это объяснялось большой затратностью и длительностью проведения межевания.

Однако на практике из-за этого возникают проблемы. Если границы того или иного земельного участка ранее не были определены, то в выдаваемом кадастровом паспорте будет содержаться следующая формулировка: «сведения о соответствующих параметрах земельного надела являются ориентировочными и подлежат уточнению». Данное обстоятельство вызывает проблемы при осуществлении сделок в отношении таких

земельных участков. В таком случае площадь и границы участка приходится доказывать уже в судебном порядке, что сделать гораздо сложнее. Для предотвращения таких проблем необходимо провести процедуру межевания и подать заявление в кадастровую палату об уточнении границ земельного участка.

Как уже было сказано, действие «дачной амнистии» началось с 1 сентября 2006 г. Ее завершение планировалось на 2010 год. Однако к названному сроку правом регистрации по упрощенной схеме смогли воспользоваться лишь порядка 15 % правообладателей дачных участков, что составило около 2,5 млн. человек. Данный закон оказался столь не востребованным по причине длительности и затратности кадастровых работ. Поэтому было принято решение продлить действие закона на 5 лет, то есть до 1 марта 2015 года. Данное решение отразилось в ФЗ от 17 июля 2009 г. N 174 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Помимо низкой активности граждан в процессе регистрации прав на принятие данного решения также повлияли многочисленные просьбы различных регионов страны.

По статистике Росреестра, за весь период действия рассматриваемого федерального закона только 10 млн. граждан воспользовались им. То есть можно сделать вывод о том, что на настоящий момент еще около 10 млн. россиян не изъявили желания зарегистрировать права на свое недвижимое имущество. По этой причине законодательные органы Российской Федерации приняли решение о продлении «дачной амнистии» до 1 марта 2018 г. на земельные участки, которые были предоставлены под индивидуальное жилищное строительство и личное подсобное хозяйство.

Немного иначе обстоят дела с садоводческими, дачными и огородными товариществами и кооперативами. Члены данных объединений в соответствии с ФЗ №171 «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ», вступившим в силу с 1 марта 2015 года, могут оформить право собственности на свой земельный участок в упрощенном порядке вплоть до конца 2020 года. Многие граждане не желают регистрировать права на их недвижимое имущество по причине безнаказанности их бездействия.

В завершение вышесказанного можно сделать вывод о том, что закон о «дачной амнистии» направлен на вовлечение в оборот большого количества не поставленных на учет объектов недвижимости. «Дачная амнистия» послужила инструментом заполнения многочисленных пробелов в информации о земельных участках, зданиях и сооружениях в Государственном кадастре недвижимости. Кроме того, постановка названных объектов недвижимости на учет послужила одной из составляющих в пополнении муниципального бюджета за счет взимания налогов с поставленного на государственный кадастровый учет недвижимого имущества.

Литература

1. Федеральный закон N 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросам оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» от 30 июня 2006 года.

2. Зыкова Т. Десять лет спустя// Российская газета. – Федеральный выпуск №6581 (10). – 2015.

3. Дачная амнистия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.to02.rosreestr.ru/registr/dacha_amnistiya/ – свободный. – Загл. с экрана.

Ксения Владимировна Тихонова – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета

Ksenia Vladimirovna Tikhonova – Candidate of Economic Sciences, associate professor "Economy of environmental management and inventory" Don state technical university

Дмитрий Сергеевич Голубов – студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Dmitry Sergeyevich Golubov is the student of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

Кристина Сергеевна Елецкая – студентка кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Christina Sergeyevna Eletskaaya – student of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kfkadastra@yandex.ru
