

# Шесть соток - легально

Скоро минет четверть века, как с приходом весны миллионы дачников задумчиво морщат лбы: копать или не копать свои 6 соток, свои они или не свои? Все эти годы законотворцы убеждают людей: устраивайтесь на своих угодьях покомфортнее, разводите сады и копайте свои огороды. Но только не забудьте оформить землю и постройки в собственность установленным порядком. Однако воз, как говорится, и ныне там.

Для самых нерасторопных власти думают еще раз продлить срок действия "дачной амнистии". Об этом рассказал нашему корреспонденту председатель Комитета Госдумы по государственному строительству и законодательству Павел Крашенинников.

*Павел Крашенинников: Мы считаем, что возможно продлить "дачную амнистию", и не только сроки ее проведения, но и расширить ее действие*

**Павел Владимирович, как известно, "дачная амнистия" вроде бы закончилась 1 марта 2019 года. Но председатель правительства Дмитрий Медведев во время ежегодного отчета в Государственной Думе 17 апреля 2019 года сказал о необходимости ее продления. Так какая картина на сегодняшний день?**

**Павел Крашенинников:** "Дачная амнистия" - это термин, который придумали ваши коллеги, журналисты. Изначально закон был шире дач, огородов и садов. Он включал в себя приватизацию жилья, индивидуальное жилищное строительство и много других вопросов, связанных с упрощенным порядком оформления прав собственности на недвижимое имущество, которое было во владении граждан.

**Но именно вы были инициатором бесплатной и безвозмездной передачи в собственность граждан участков земли, которые были получены ими в прошлые годы и которые люди привычно считали своими. Проще говоря - автором "дачной амнистии".**

**Традиция аренды летнего дома за городом становится популярнее**

**Павел Крашенинников:** В конце 1990-х - начале 2000-х годов активно менялось законодательство. В 1998 году вступил в силу закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Он стал основой для развития российской системы регистрации прав на недвижимость. Чуть позже, в 2001 году, приняли Земельный кодекс РФ, в 2004 году Жилищный и Градостроительный кодексы РФ.

Вместе с законодательством менялись и требования к документам на недвижимость. Оформить права на уже предоставленные гражданам в прежние годы земельные участки и возведенные на них объекты недвижимости было проблематично, а порой и невозможно. Кто-то строил дачи, бани и гаражи без всяких документов, кому-то участок с "домиком окнами в сад" достался в наследство, у кого-то оказались утрачены документы. Но если недвижимость не зарегистрирована, то граждане не могут совершать сделки с нею. Более того, такие объекты могут быть снесены как "самовольные постройки".

Стало очевидно, что нужен упрощенный порядок оформления прав на земельные участки, дачные домики, гаражи, бани, другие строения - как возведенные недавно, так и построенные много лет назад, но не легализованные из-за изменившегося законодательства.

В 2005 году для решения этих острых проблем и было инициировано проведение "дачной амнистии". На рассмотрение Госдумы 20 мая 2005 года был внесен

законопроект, который предполагал упрощенный порядок оформления прав на недвижимость, предназначенную для личного использования гражданами, и на соответствующие земельные участки. В том числе предоставленные или возведенные еще до принятия Земельного и Градостроительного кодексов и закона о госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Готовили и продвигали эту инициативу очень сложно. После многочисленных совещаний со всеми заинтересованными ведомствами правительство разработало свой законопроект и внесло его в Госдуму. Он был принят 16 июня 2006 года.

### ***И какие льготы и возможности он принес людям?***

**Павел Крашенинников:** С 1 сентября 2006 года закон о "дачной амнистии" вступил в силу. В результате была отменена необходимость в предоставлении разрешительной документации для оформления прав на бытовую недвижимость - дачные дома и другие объекты, а земельные участки могли быть оформлены на основании ранее выданных документов.

На конец 2018 года за 13 лет действия "дачной амнистии" было зарегистрировано в упрощенном порядке около 13,5 млн прав на объекты, в частности около 3,5 млн объектов индивидуального жилищного строительства, около 3 млн гаражей, садовых домиков, другой бытовой недвижимости и более 7 млн земельных участков. За весь период действия "дачной амнистии" в нее много раз вносились коррективы, некоторые нормы стали универсальными - в отношении гаражей, хозяйственных построек, бань, возведенных на участках для ведения дачного хозяйства или садоводства. В отношении объектов ИЖС действие "дачной амнистии" многократно продлевалась.

### ***Как правильно зарегистрировать дачный дом, чтобы избежать сноса***

**Больше всего проблем возникало именно с индивидуальным жилищным строительством на садовых участках. Какие последние изменения были внесены?**

**Павел Крашенинников:** Одно из последних вступило в силу с 4 августа 2018 года - были внесены поправки в Градостроительный кодекс, они ввели новый уведомительный порядок строительства и оформления прав на объекты индивидуального жилищного строительства, а также на жилые, садовые дома, возведенные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства или дачного хозяйства.

По новым правилам, установленным для объектов ИЖС, дачных и садовых домов, о начале и завершении строительства необходимо уведомлять орган строительного надзора, который контролирует процесс строительства, принимает решение о согласовании параметров строящегося объекта и передает все необходимые документы, в том числе направленные уведомления, в Росреестр для оформления прав на указанные объекты недвижимости.

При этом закон установил очень короткий переходный период до 1 марта 2019 года для жилых и садовых домов, в течение которого оформление прав на них допускалось в прежнем, упрощенном порядке.

С 1 марта 2019 года регистрация прав на эти объекты, возведенные на дачных и садовых земельных участках, осуществляется только при соблюдении нового уведомительного порядка строительства.

***Получается, что "дачная амнистия" закончилась в марте, а кто не успел - тот опоздал? Но на любом вокзале можно увидеть картину: поезд уже трогается, а пара пассажиров еще цепляется за последний вагон, такое вот наше горе...***

**Павел Крашенинников:** Так и есть. С 1 марта 2019 года закончился переходный период от упрощенного порядка регистрации прав к уведомительному порядку. Теперь те граждане, дома которых возведены до вступления в силу этих изменений, то есть до 4 августа 2018 года, и которые не успели подать заявления о государственной

регистрации права, смогут оформить свои права только в судебном порядке, если докажут, что их дом не нарушает строительных норм и правил и не является самовольной постройкой.

В такой же ситуации оказались и граждане, начавшие строительство садовых и жилых домиков до 4 августа 2018 года и не представившие необходимые уведомления о начале строительства в органы строительного надзора.

***Все как всегда: хотели как лучше, а получилось - одни недоучли, другие не доработали, а третьи привыкли полагаться "на авось". Снова хотите пойти на выручку?***

**Павел Крашенинников:** Мы считаем, что возможно продлить "дачную амнистию", и не только сроки ее проведения, но и расширить ее действие. Мы наметили несколько направлений, в которых необходимы корректировки.

Есть предложение продлить действие "дачной амнистии" - до 1 марта 2022 года. Думаю, необходимо восстановить действовавший ранее упрощенный порядок оформления прав в том числе в отношении жилых домов, строений и садовых домов, которые построены на земельных участках, предоставленных до 4 августа 2018 года (т. е. до вступления в силу последних изменений). Таким образом, оформление прав на них должно будет осуществляться на основании технического плана, подготовленного в соответствии с декларацией об объекте, составленной владельцем, и при наличии права на земельный участок.

*За 13 лет "дачной амнистии" было зарегистрировано в упрощенном порядке около 3,5 млн домов, более 7 млн земельных участков*

В отношении недостроенных жилых, садовых домов, строительство которых начато до 4 августа 2018 года, предлагается бессрочно установить возможность использования упрощенного уведомительного порядка, когда в орган строительного надзора должно направляться вместо двух только одно уведомление - об окончании строительства. Поскольку строительство было начато до вступления в силу новых требований и без уведомления, то нецелесообразно его запрашивать в дальнейшем. А орган стройнадзора проверит построенный объект на соответствие прилагаемым документам, в том числе соблюдение требований к предельным параметрам жилого или садового дома, установленным Градостроительным кодексом РФ.

Еще одно предложение касается подачи документов в Росреестр для регистрации прав. Сейчас их направляет орган строительного надзора после всех проверок по завершении строительства. Но в таких случаях бывают задержки или даже злоупотребления. Думается, что нужно предоставить гражданам выбор - либо ждать направления документов органом стройнадзора, либо направить документы в Росреестр самим.

***Большинство дачников пользуется своими участками в составе СНТ - садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ. Какие перемены предлагаются для них?***

**Павел Крашенинников:** Что касается садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, мы предлагаем для их членов продлить до 1 марта 2022 года правила приобретения земельных участков, находящихся в публичной собственности и предназначенных для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства. Сейчас члены СНТ имеют право приобрести участок в собственность бесплатно без проведения торгов, если такой участок образован из земли, предоставленной садовому товариществу до вступления в силу Земельного кодекса РФ. Предоставление участка в собственность гражданина осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления. Гражданин представляет схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленную им, протокол решения

общего собрания. Схема не требуется при наличии утвержденного проекта межевания территории либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в ЕГРН. Эти правила закончат действие 31 декабря 2020 года, но мы предлагаем продлить их до 1 марта 2022 года.

### **Россияне начали массово продавать дачи**

Кроме того, в целях защиты граждан от неконтролируемого завышения цен с 2006 года были введены правила об определении максимальных цен на межевание земельных участков. Согласно изменениям, субъекты РФ смогли устанавливать максимальные цены работ по землеустройству на дачные, садовые земельные участки, участки под ИЖС - тарифы, расценки и ставки. В дальнейшем такое правило распространили и на другие объекты недвижимости: дома, постройки.

Зачастую максимальные цены кадастровых работ в регионах варьируются очень сильно в зависимости от вида объектов, например, от вида земельного участка - от нескольких сот до нескольких тысяч рублей за 100 кв. м площади земельного участка.

Предлагаем продлить до 1 марта 2022 года эту возможность установления предельных максимальных цен кадастровых работ субъектами Федерации, в зависимости от видов объектов недвижимости. Это позволит предотвратить необоснованное завышение цен на кадастровые работы (сейчас эта норма действует до 1 марта 2020 года).

В отношении многоквартирных домов, построенных до введения в действие Жилищного кодекса, т. е. до 1 марта 2005 года, все еще не решен вопрос с определением границ придомовой территории. Необходимо провести анализ ситуации и сделать предложение, устанавливающее ограниченный срок (до 1 марта 2022 года) для проведения органами местного самоуправления межевания земельного участка придомовой территории и поставки его на кадастровый учет.

Что очень важно - необходимо установить обязанность органов местного самоуправления информировать граждан о новых правилах строительства домов на дачных и садовых участках, а также процедурах оформления прав на эти дома. С учетом всех изменений, разобраться самостоятельно очень непросто. Поэтому такая обязанность должна быть закреплена за органами местного самоуправления.