

Возможности «дачной амнистии» будут расширены

08.12.2020

В январе-октябре текущего года больше тысячи (1080) оренбуржцев воспользовались упрощенным порядком оформления прав на объекты недвижимости (по закону о так называемой «дачной амнистии»).

«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. Напомним, 18 ноября 2020 года Государственная Дума приняла закон о продлении «дачной амнистии» на пять лет – до 1 марта 2026 года.

Росреестр выступил с предложением дополнить «дачную амнистию» концептуально новыми возможностями для граждан. Предлагаемые правовые механизмы позволят решить проблему переоформления прав, подтверждающихся документами старого образца, а также легализовать построенные жилые дома на участках, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы.

Несмотря на то, что с начала действия «дачной амнистии» в упрощенном порядке зарегистрированы права собственности в отношении более 13,5 млн объектов недвижимости, у граждан на руках по-прежнему имеются свидетельства на землю старого образца и другие документы, которые подтверждают владение тем или иным объектом недвижимости. Всего, по данным Росреестра, в стране насчитывается не менее 200 тыс. таких земельных участков, при этом реальное число непереоформленных прав и ранее выданных документов установить затруднительно.

В настоящее время вопрос оформления прав наследников на земельные участки, предоставленные предыдущим землепользователям на праве постоянного (бессрочного) пользования, остается одним из нерешённых в случае если такие земельные участки являются незастроенными. В силу действующего законодательства право постоянного (бессрочного) пользования не наследуется. Поэтому если ранее владелец не зарегистрировал право собственности на участок, а у наследника отсутствуют правоустанавливающие документы на здание, расположенное на таком участке, признать права наследника на земельный участок в условиях действующего законодательства невозможно. Кроме того, «дачная амнистия» распространяется не на все земельные участки, которые были предоставлены гражданам до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, к примеру, на земельные участки для животноводства.

Росреестр предлагает признать права собственности граждан на земельные участки в силу закона, то есть все права граждан постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения в силу закона, предлагается признавать правом собственности независимо от вида их разрешенного использования.

Владельцу участка для приобретения на него права собственности не нужно будет обращаться в Росреестр для переоформления прав, что значительно упростит вовлечение таких земельных участков в гражданский оборот. Имея на руках документы на землю старого образца о праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, граждане смогут продавать свои земельные участки и передавать их по наследству.

Кроме того, прорабатывается вопрос о необходимости на законодательном уровне обеспечить для граждан возможность оформить дома, построенные в советский период, у которых отсутствует необходимый пакет документов для такого оформления.

Чтобы создать более комфортные условия для оформления прав граждан на садовые и жилые дома, Росреестр предлагает распространить действующий до марта 2021 года упрощенный порядок регистрации прав не только на ранее возведенные дома, но и на вновь построенные на земельных участках для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, закрепив такой порядок на постоянной основе. Это актуально, поскольку введенный с 4 августа 2018 года уведомительный порядок строительства жилых домов предусматривает встречный ответ уполномоченного органа (уведомление о соответствии или несоответствии), что, по сути, приравнивается к получению разрешения на строительство.

В ведомстве полагают, что в целом предлагаемые меры окажут положительное влияние на динамику развития индивидуального жилищного строительства, а также обеспечат необходимую правопреемственность по ранее возникшим правоотношениям.

Пресс-служба
Управления Росреестра
по Оренбургской области