

УДК 347.235

ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ ДАЧНИКАМИ В СВЯЗИ С ВСТУПЛЕНИЕМ В СИЛУ НОВОГО ЗАКОНА 218-ФЗ

*Ермошкина К.М., Садыркаев И.Х., студенты 5 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель - Ермошкин Ю.В., к. с.-х. н.
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: Закон, регистрация прав, земельный, садовый, участок, кадастровый инженер, садовое некоммерческое товарищество.

Работа посвящена рассмотрению особенностей изменения норм законодательства для дачников и садоводов в связи с вступлением в силу закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О ГРН».

За последние десятилетия в России наблюдается активное изменение нормативно-правовой базы в сфере земельных отношений.

Знаменитым Федеральным законом №93-ФЗ «О дачной амнистии» еще в 2006 году был утвержден порядок, позволяющий садоводам, не имеющим на руках никаких документов на землю, кроме членской книжки садовода, оформить бесплатно свои участки.

Благодаря вступлению в силу закона 218-ФЗ, утратили силу статьи 25.2 и 25.3 прежнего закона о госрегистрации (122-ФЗ). Именно в этих статьях говорилось об упрощённом оформлении строений – домов, гаражей, бань – на землях садовых и дачных товариществ.

Ранее для постановки на кадастровый учёт садового/дачного дома необходимо было предъявить декларацию, которую заполнял сам владелец участка. С 1 января 2017 года вместо декларации представляется технический план на объект недвижимости (плюс, как и ранее, представляется правоустанавливающий документ на землю).

Отметим, что без постановки объекта недвижимости на кадастровый учёт невозможно зарегистрировать на него право собственности.

Новые правила с одной стороны удлиняют и удорожают процедуру постановки дачных домов на кадастровый учёт. С другой стороны, теперь исчезла лазейка, благодаря которой дворцы, поставленные на садовых участках, регистрировались как избушки площадью в несколько десятков метров, что позволяло владельцам занижать сумму налога

на недвижимость, либо выдавать за частный коттедж многоквартирный дом. Теперь, когда техплан дома составляет кадастровый инженер, подобные несоответствия становятся практически невозможными. Убережёт новая законодательная норма и от других проблем.

Яркий пример: садовый участок, на нем стоит неприглядный сарай. Ранее, собственник по декларации мог зарегистрировать этот сарай как жилой дом и продать заинтересованному лицу за материнский капитал с наделением собственности на этот сарай детей. В итоге – у детей нет средств маткапитала, зато у них есть неликвидный объект (таковым он бывает в 70% случаев). Кстати, для исключения подобных случаев Пенсионный фонд с недавних пор начал требовать техпаспорта на жилые дома, приобретаемые за счёт средств маткапитала. Техпаспорт будет изготовлен, если только дом действительно жилой деньги будут переведены продавцу.

Но все же, новый закон сохранил «Дачную амнистию» для земельных участков, причём без ограничений по времени (ст. 49 закона 218-ФЗ). То есть она (амнистия) будет действовать и после 1 марта 2018 года.

Собственнику достаточно прийти в Росреестр или многофункциональный центр (МФЦ), написать заявление и приложить любой из имеющихся документов на землю. Например, свидетельство о собственности старого образца, решение исполкома или другого ведомства о выделении участка, наконец, выписку из похозяйственной книги. [2]

Тем не менее, новый закон 218-ФЗ в десять раз увеличил число оснований для приостановления регистрации прав на земельный участок или новостроек, создаваемых в его границах. В прежнем законе (122-ФЗ) таких оснований было 2, в новом – 19.

Фактически причины для приостановки кадастрового учета и регистрации прав на земельный участок существовали и ранее, но просто в обобщающей формулировке. Теперь процесс регистрации стал более прозрачным.

Как заметим, новые правила не несут в себе ничего принципиально нового, просто они исключают ситуацию, когда с участком сначала проводится сделка, а потом новый владелец приводит документы на землю в порядок.

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [Электронный ресурс]: Федераль-

ный закон №66-ФЗ от 15.04.1998 г. (ред. от 31.12.2017 г.) // Правовая Система «Консультант Плюс»

2. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07. 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.) // Правовая Система «Консультант Плюс»

THE PROCEDURE OF THE CASH REGISTERING THE RIGHTS OF THE COTTELLERS IN CONNECTION WITH THE ENTRY INTO FORCE OF THE NEW LAW 218-FZ

Yermoshkina K. M., Sadyrkaev I. K.

Keywords: *law, registration of rights, land, garden, plot, cadastre engineer, garden non-profit partnership.*

The work is devoted to consideration of the peculiarities of changing the norms of legislation for summer residents and gardeners in connection with the entry into force of the law of 13.07.2015 N 218-FZ "On state registration of real estate."