

Если сегодня у вас есть участок, но вы не прошли регистрацию прав и ваш участок не внесен в Единый государственный реестр права (ЕГРП), то вы не имеете права совершать сделки с ним, то есть продавать, сдавать в залог, передавать по наследству. Существует ошибочное мнение, что регистрация прав нужна только для того, чтобы собирать налоги, и что правительство, предлагая этот закон, преследовало именно эту цель. С одной стороны, это вроде так. Но с другой — земельный налог уплачивают сегодня все землепользователи, даже без регистрации прав. А дачные и садовые домики налогом не облагаются.

1 сентября вступил в силу закон, получивший в народе название "дачная амнистия". В "Российской газете" № 192 за 31 августа 2006 года опубликован полный пакет документов, необходимых для оформления права собственности на объекты недвижимости. Он состоит из формы декларации об объекте недвижимого имущества, новой формы технического паспорта и формы



Уважаемые читатели, сегодня мы продолжаем серию публикаций, посвященных закону о дачной амнистии.

выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок. Декларацию можно будет получить бесплатно в территориальных органах Росрегистрации и Роснедвижимости, там же будут висеть образцы ее заполнения. Напомним, что декларация нужна только владельцам дачных и садовых домов для регистрации права на них и заполняется она правообладателем самостоятельно. Новая

форма техпаспорта, которая нужна для регистрации индивидуальных жилых домов, будет находиться в БТИ и заполнять ее будут сами работники БТИ. Что же касается выписки из похозяйственной книги, получить ее можно будет в органах местного самоуправления. Вот и все документы, которые нужны

для реализации закона, каких-либо иных нормативных актов для него не нужно. Так что все граждане, желающие оформить в собственность свои земельные участки и дома, могут обращаться в органы Росрегистрации и Роснедвижимости.

Однако обратим внимание, что дачная амнистия касается не всех граждан, владеющих землей и постройками. Например, этот документ не

касается тех, кто получил решение или разрешение на предоставление земли от председателя колхоза, совхоза или директора предприятия. Не поможет он и гражданам, у которых нет вообще никаких документов. Исключение составляют члены дачного, садового, некоммерческого объединения. Потому что хотя у самих дачников и садоводов часто нет свидетельства о праве на свои участки, но таковой документ есть на руках у самого товарищества или кооператива: на право постоянного бессрочного пользования. Под действие закона не подпадают и те граждане, которые имеют свидетельство о праве собственности, выданное после 1997 года, так как это свидетельство нового образца, позволяющее пройти регистрацию.

Закон распространяется на две группы объектов недвижимости. Первое — это строения: дачи, садовые домики, постройки на дачных участках (бани, гаражи), а также индивидуальные жилые дома на участках, предназначенных под ИЖС, ведение личного подсобного хозяйства, индивидуальные гаражи, построенные на участках, предоставленных для гаражного строительства. Второй группой объектов являются земельные участки, полученные в свое время гражданами или их объединениями под дачи, садоводство, огородничество, ведение личного подсобного хозяйства, под ИЖС или гаражное строительство.

КАК ОФОРМИТЬ ЗЕМЛЮ

ШАГ ПЕРВЫЙ. Для того чтобы начать упрощенную регистрацию на землю, у вас на руках должен быть любой из следующих документов: решение органов местного управления о предоставлении земельного участка, государственный акт о праве, свидетельство о праве. В этих документах должен быть указан вид права: собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда и безвозмездное срочное пользование. Если же не указан никакой вид права или, наоборот, несколько видов одновременно, такие участки теперь считаются предоставленными в собственность и вы можете зарегистрировать право собственности. Если у вас в документах записано не право собственности, а одно право из трех видов — постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда, — то вначале вы должны пройти приватизацию. Но отметим, что это процедура добровольная и никто вас не вправе заставить приватизировать свой участок.

ШАГ ВТОРОЙ (если участки приватизированы). Собираем пакет документов для оформления права собственности на участок. Для нача-

ла необходимо получить кадастровый план участка. Обращаетесь с заявлением о предоставлении вам кадастрового плана в территориальные органы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) по месту нахождения участка. Здесь хотелось бы отметить, что при составлении кадастрового плана могут возникнуть проблемы с границами участка. Здесь могут быть два варианта развития событий. Если с границами участка все в порядке, тогда вы можете начинать регистрацию, если нет, потребуются определенные процедуры (см. раздел "Как оформить границы участка" — об этом в следующем выпуске ДК. — Прим. ред.). Далее оплачиваете квитанцию об уплате госпошлины за регистрацию права.

ШАГ ТРЕТИЙ. В территориальных органах Федеральной регистрационной службы (Росрегистрация) оформляете свидетельство о праве собственности на землю. Для регистрации права необходимо написать заявление о государственной регистрации. К заявлению приложить пакет собранных вами документов, который состоит из правоустанавливающего документа на земельный участок, кадастрового плана и квитанцию об уплате госпошлины за ре-

гистрацию права. Не забудьте захватить с собой паспорт.

ШАГ ВТОРОЙ (если участок не приватизирован). В правлении садового товарищества или кооператива необходимо взять два документа. Первый документ о том, что это действительно ваш участок. Второй — что ваш участок не захватывает земли общего пользования, в частности дороги, водонапорные башни и так далее. Никаких пожарных, СЭС, экологических и прочих обходов не надо. Более того, согласно новому закону регистрация возможна без уточнения генплана.

ШАГ ТРЕТИЙ. В органы местного самоуправления подаете документы для бесплатной приватизации. Они состоят из заявления о приобретении земельного участка, заключения правления товарищества или кооператива о закреплении участка и соответствии описания границ их фактическому местоположению и, если все же необходимо, предоставляете генплан вашего товарищества или кооператива либо другой аналогичный документ.

ШАГ ЧЕТВЕРТЫЙ. Получаете решение о предоставлении участка в собственность (выдается местной администрацией).

ШАГ ПЯТЫЙ. Оформляете кадастровый план и подаете документы на регистрацию права собственности на земельный участок.

КАК ОФОРМИТЬ ДОМ

ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ индивидуальных жилых домов процедура регистрации прав не меняется.

ШАГ ПЕРВЫЙ. для получения свидетельства о праве собственности на объект недвижимости, который вносится в ЕГРП. Для регистрации права необходимо написать заявление о государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилого строительства и оплатить госпошлину за регистрацию. Кроме того, если вы оформля-

ШАГ ВТОРОЙ. Получив техпаспорт, обращаетесь в Росрегистрацию

ли свои права на участок до 1999 года, необходимо представить правоустанавливающий документ на участок, на котором находится дом. Также при оформлении документов необходимо иметь при себе паспорт.

Запомнить владельцам индивидуальных домов надо одно, что новый закон обязывает органы местного самоуправления выдавать разрешение на ввод в эксплуатацию индивидуального жилого дома, даже если он был построен без разрешения. Это оз-

начает, что не нужно обращаться в суд, не нужно договариваться с различными инспекциями и надзорами (пожарная инспекция, СЭС, экология, архитектор и прочие). Правда, новая мера будет носить временный характер до 2010 года. Конечно, регистрировать все под ряд вам все равно не дадут, будет установлен перечень оснований для отказа — нарушение градостроительного регламента, а в его отсутствие — красных линий и линий регулирования застройки.

КАК ОФОРМИТЬ ДАЧУ И ГАРАЖ

ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ дачных и садовых домиков, индивидуальных гаражей процедура регистрации права не меняется.

ШАГ ПЕРВЫЙ. Отныне проводить техническую инвентаризацию и технический учет не надо. Для регистрации прав необходимо самостоятельно заполнить декларацию. Это достаточно простой документ, в котором нужно указать адрес, вид (название),

назначение объекта (жилое или нежилое), общую площадь постройки, год ее создания, материал стен, информацию о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения, кадастровый номер земельного участка, на котором находится строение. Если

при заполнении у вас возникнут вопросы, то можно обратиться к работникам Росрегистрации за разъяснениями.

ШАГ ВТОРОЙ. Заполнив декларацию и приложив к ней правоустанавливающие документы на земельный участок, а также квитанцию об уплате госпошлины за регистрацию, сдаете все это в Росрегистрацию для получения свидетельства о праве собственности на объект недвижимости. Вот, собственно, и все.