

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

(НИУ «БелГУ»)

Институт Наук о Земле

Кафедра природопользования и земельного кадастра

УПРОЩЁННЫЙ ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ: ОСОБЕННОСТИ, ПРОБЛЕМЫ, ПЕРСПЕКТИВЫ

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
Бредихина Даниила Олеговича



БелГУ
BELGOROD STATE
UNIVERSITY (BelsU)

Научный руководитель:
к.г.н. доцент Нарожняя А.Г.

Белгород 2022

Актуальность работы

Вопросы гражданско-правового регулирования отношений, связанных с оборотом земельных участков и расположенных на них объектами недвижимости, включая вопросы приобретения прав и их государственной регистрации всегда останутся актуальными ввиду их высокой важности.

У значительной части граждан, получивших в прошлом земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и дачного хозяйства, а также для индивидуального жилищного строительства или гаражного строительства, и построивших на таких участках гаражи, садовые, дачные домики или индивидуальные жилые дома, отсутствуют документы, подтверждающие их права на такие объекты недвижимого имущества, что существенно затрудняет гражданский оборот данных объектов недвижимости. Этот факт препятствует развитию рынка недвижимости (в том числе ипотеки), упорядочиванию земельных правоотношений. В частности, граждане не имеют возможности совершать сделки с такими объектами.

Цель ВКР и задачи

Целью настоящей выпускной квалификационной работы является анализ результатов применения упрощенного порядка оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества.

Задачи:

- проанализировать нормативно-правовые акты, регулирующие упрощенный порядок регистрации прав граждан на объект недвижимости;
- проанализировать существующий упрощенный порядок и выявить правовые проблемы, связанные с его реализацией;
- провести анализ результатов применения упрощенного порядка регистрации прав граждан на территории Российской Федерации;
- провести анализ результатов применения упрощенного порядка регистрации прав граждан на территории Белгородской области и выявить проблемы с его реализацией на примере садовых товариществ;
- предложить мероприятия по совершенствованию упрощенного порядка регистрации прав на недвижимое имущество.

При написании работы были использованы общенаучные методы – сравнительный, статистический, аналитический.

Объект и предмет исследования

Объектом исследования является порядок упрощенной регистрации прав на недвижимое имущество.

Предметом исследования выступают процессы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в упрощенном порядке.

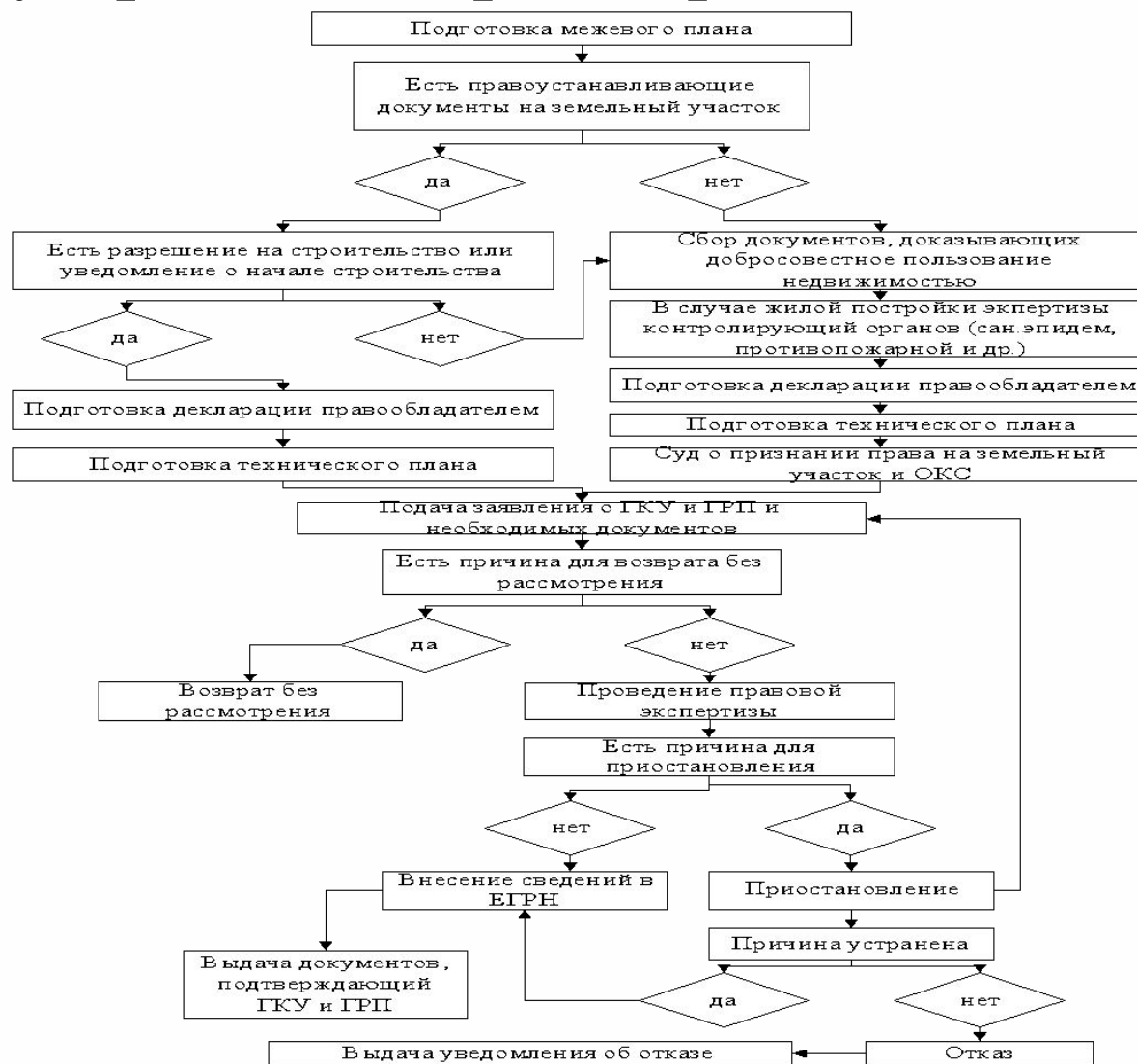
Методы исследования – анализ; синтез; моделирование; индукция; обобщение; абстрагирование; формализация; конкретизация; аналогия.

Оформление прав на недвижимое имущество

При наличии правоустанавливающих документов на земельные участки и объекты капитального строительства, а также разрешительной документации, осуществим, но земельные участки, полученные в советский или сразу постсоветский период, сначала предназначались под огороды. Но со временем на них были построены дачные дома, бани, сараи и другие необходимые объекты. При этом строительство осуществлялось без получения разрешения. В результате постройки остались незарегистрированными. Для регистрации прав на такие объекты недвижимости нужно подать в судебные органы документы, доказывающие, что:

- строения не нарушают границ соседних участков земли;
- строения не опасны для окружающих;
- возведенные объекты соответствуют нормативам;
- строительство не является самовольным.

Схема государственной регистрации недвижимости



Правовой режим земельного участка

Земля – природный объект, охраняемый в качестве важнейшей составной части природы, природного ресурса, используемый в качестве средства производства и, одновременно, недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав на землю (подпункт 1 пункт 1 ст. 1 ЗК РФ). Важность этого объекта определяют интересы общества и государства.

При этом право собственности является абсолютным. В такой ситуации необходим баланс между неограниченным господством субъекта над такого рода вещью и запрета использования имущества вопреки интересам общества.

Основные характеристики различных видов земельных амнистий

Характеристика	Дачная амнистия	Гаражная амнистия	Лесная амнистия
Нормативные акты, регламентирующие действие	Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ	Федеральный закон от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».	Федеральный закон от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель»
Вид объектов недвижимости	земельные участки, для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства	- земельный участок для размещения гаража - гараж и (или) земельный участок.	земельные участки, предоставленные до 08.08.2008 года для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства и индивидуального жилищного строительства на землях лесного фонда
Срок действия закона	До 1 марта 2031 года	До 1 сентября 2026 года	До 1 января 2023 года
Состав необходимых документов	1. заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав; 2. технический план. 3. правоустанавливающий документ на земельный участок.	1. Документ о выделении (предоставлении) земельного участка. 2. Схема расположения земельного участка либо проект межевания территории.	1. Заявление о предоставлении услуги по форме, установленной регламентом субъекта РФ. 2. Документы, удостоверяющие личность заявителя и полномочия представителя, если от имени заявителя за услугой обращается доверенное лицо. 3. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости, указанные в заявлении, при отсутствии таких сведений в ЕГРН.

Дачная амнистия

Суть

Собственники могут воспользоваться упрощенной формой, для того чтобы зарегистрировать загородные участки и индивидуальные жилые строения (ИЖС) на них

Для кого?

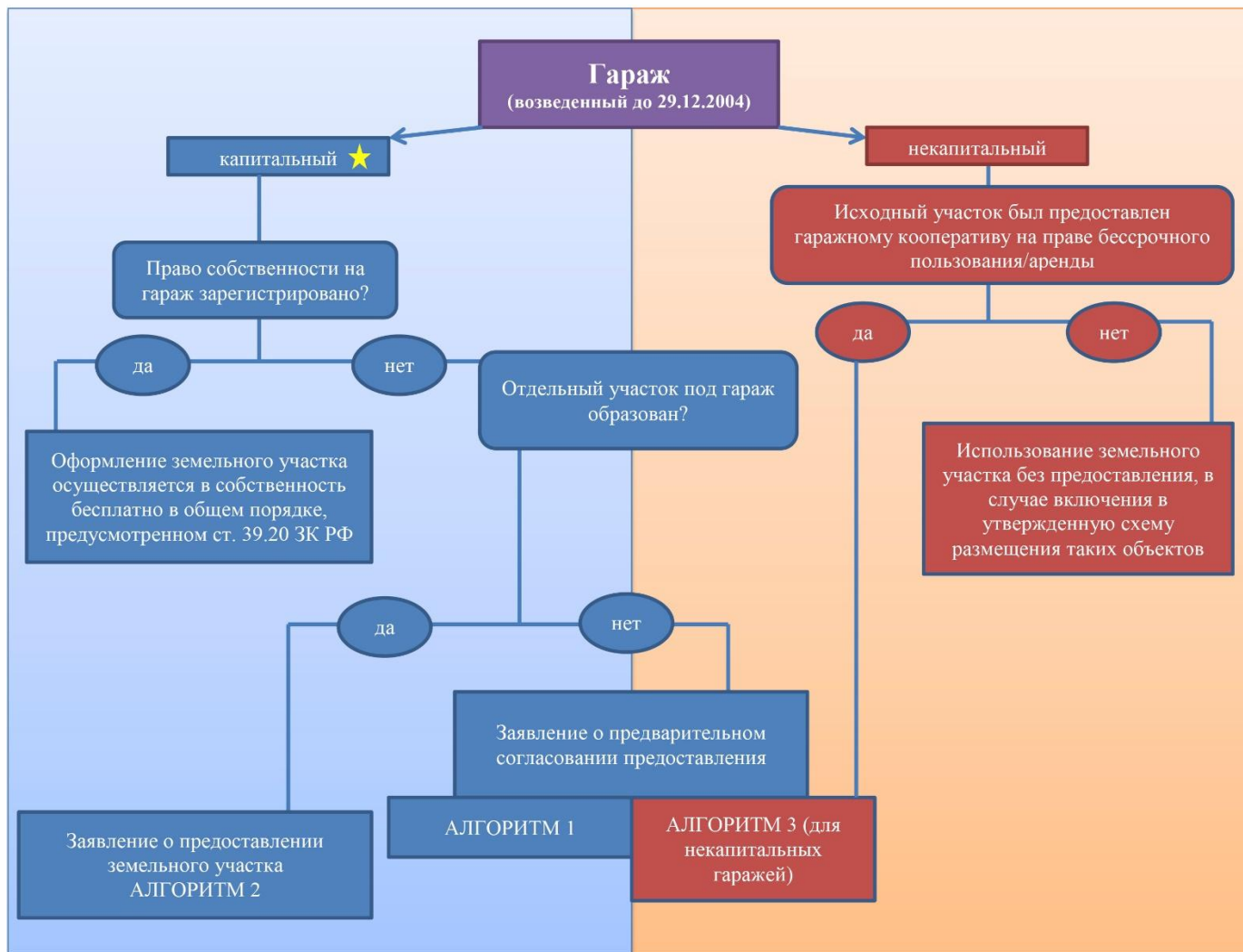
Для обладателей шести соток, чтобы облегчить им процедуру «узаконивания» участков и домов, полученных в бессрочную собственность после перестройки



Сроки

Дачная амнистия будет действовать до марта 2020 года

Гаражная амнистия



Лесная амнистия

Федеральный закон № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» (Лесная амнистия)



Порядок регистрации дома по дачной амнистии»

Чтобы узаконить недвижимость по «дачной амнистии» фактически необходимо иметь правоустанавливающие документы на земельный участок и заказать у кадастрового инженера технический план («диск»), в котором будут содержаться сведения о технических характеристиках капитального строения. Таким образом, амнистия дает правовую возможность без суда узаконить дома и иные объекты, построенные без разрешения и в дальнейшем распоряжаться ими по своему усмотреть: продавать, дарить, менять и т.д.



ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ДОМА ПО «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ»



ШАГ 1



УДОСТОВЕРЬТЕСЬ, ЧТО У ВАС ЕСТЬ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОЕ В ЕДИНОМ ГОСРЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД ДОМОМ

ШАГ 2



ЗАКАЖИТЕ ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН У КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

ШАГ 3



ОПЛАТИТЕ ГОСПОШЛИНУ 350 РУБЛЕЙ, ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ДОЛЖЕН ПРЕДОСТАВЛЯТЬСЯ В ГОСКОМРЕГИСТР ВМЕСТЕ С ЗАЯВЛЕНИЕМ, ИНАЧЕ ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ В ТЕЧЕНИЕ 10 ДНЕЙ БУДЕТ ВОЗВРАЩЕН ЗАЯВИТЕЛЮ БЕЗ РАССМОТРЕНИЯ

ШАГ 4



ПОДАЙТЕ ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРОВом УЧЁТЕ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА В ГОСКОМРЕГИСТР, СДЕЛАТЬ ЭТО МОЖНО В БЛИЖАЙШЕМ МФЦ «МОИ ДОКУМЕНТЫ» ПОЛНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ МФЦ МОЖНО НАЙТИ НА САЙТЕ WWW.MD-CRIMEA.RU

ЦЕНТР ТЕЛЕФОННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ МФЦ:
8 3652 604-920 (МНОГОКАНАЛЬНЫЙ), +7 978 950 94 50; +7 978 950 94 51
E-MAIL: INFO@MD-CRIMEA.RU

«ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ» ПОЗВОЛЯЕТ



УЗАКОНИТЬ БЕЗ СУДА ОБЪЕКТЫ, ВОЗВЕДЕННЫЕ БЕЗ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ



ПОЛУЧИТЬ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ



ПОЗВОЛИТ СОВЕРШАТЬ СДЕЛКИ С УЗАКОНЕННЫМИ ОБЪЕКТАМИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПЕРЕДАВАТЬ ПО НАСЛЕДСТВУ



НЕУЗАКОНЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ ПО ДАЧНОЙ АМНИСТИИ МОГУТ БЫТЬ СНЕСЕНЫ КАК «САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ», ЛИБО ИЗЪЯТЫ

Последовательность действий при оформлении прав на земельный участок в упрощенном режиме



Подготовить необходимые документы согласно списку



Оплатить государственную пошлину



Подать документы одним из предложенных способов



Получить свидетельство о государственной регистрации права или выписку из ЕГРП (по выбору правообладателя)

Итоги «дачной амнистии»

«Дачная амнистия» стартовала 1 сентября 2006 г. В октябре 2006 г. было заявлено на регистрацию 26 тысяч объектов. Сюда включаются: земельные участки, постройки, не требующие разрешения на строительство (дачные и садовые дома, индивидуальные гаражи и т.п.), и индивидуальные жилые дома. Весной-летом 2017 г. количество заявлений на регистрацию составляло около 60 тыс. в месяц, в апреле 2018 г. – около 90 тыс., осенью 2018 г. – не менее 120 тыс. в месяц. По данным Росрегистрации, на 9 августа 2018 года было выдано 1 420 981 свидетельств о собственности, из них 798 594 или 56 % – на земельные участки. С учетом этих известных темпов «амнистии», а также того, что регистрации на 1 месяц отстают от подачи заявлений, на конец 2018 г. могло быть зарегистрировано около 2 млн. объектов. Воспользуемся распределением объектов в 618,5 тыс. заявлениях о регистрации по состоянию на август 2017 г.

Земельные участки, вспомогательные постройки и индивидуальные жилые дома тогда составляли соответственно 53,3 %, 18,7 % и 28 %. Получим, что на конец 2018 г. ориентировочно было зарегистрировано с начала «амнистии» 1120 тыс. земельных участков, 350 тыс. вспомогательных построек и 530 тыс. индивидуальных жилых домов.

Закон о дачной амнистии устанавливает две процедуры оформления земельных участков в **собственность**

Закон о дачной амнистии устанавливает две процедуры оформления земельных участков в собственность

1. Заявительный порядок государственной регистрации права собственности в отношении граждан, имеющих документы на землю. В данной ситуации заявителю необходимо предоставить документ, удостоверяющий право пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования или документ, в котором право на земельный участок не обозначено или невозможно определить вид этого права. Наличие перечисленных документов автоматически наделяет граждан правом собственности на земельный участок.

2. Разрешительный порядок государственной регистрации права собственности распространяется на граждан, имеющих документы, подтверждающие членство в садоводческом, огородническом объединении, но не имеющих документов на земельный участок. В данной ситуации заявителю необходимо предоставить решение СНТ (или иного некоммерческого объединения) о выделении конкретному лицу в пользование земельного участка, а также описание местоположения границ такого земельного участка, подготовленное этим лицом.

Недостатки «дачной амнистии»

1. Проводить процедуру межевания государственными органами, а не коммерческими организациями либо перераспределить часть полномочий между ними.

2. Предоставлять льготные условия по проведению процедуры межевания для социально не защищенных категорий граждан (например, пенсионеров, инвалидов и иные).

3. Ужесточить наказание за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории (ст. 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации).

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

