

Шесть соток



Из архива «ММ»

Какие загородные постройки надо регистрировать, а какие могут признать самостроем? Нужно ли оформлять в собственность теплицу или туалет, если они поставлены на прочный фундамент? Как зарегистрировать старый земельный участок?

На актуальные вопросы, волнующие владельцев садовых наделов, на горячей линии «Российской газеты» ответили представители БТИ и Федеральной кадастровой палаты Росреестра.

– Оформлять ли в собственность теплицы, туалеты, бани?

– Если земля предназначена для ведения огородничества, то на таких участках не допускается возведение объектов капитального строительства, то есть установленных на фундаменте. Их нужно снести, иначе продать, переоформить участок будет проблемно. На садовых участках они могут размещаться, но их нужно зарегистрировать. Процедура носит заявительный характер.

– Если дом построен, но не оформлен в собственность, что делать?

– Поставить строение на кадастровый учёт и зарегистрировать на него право собственности возможно только на основании уведомления об окончании строительства либо судебного решения. В Госдуме уже внесен законопроект о продлении дачной амнистии до 1 марта 2022 года. Но при этом государство уже выявляет незарегистрированные объекты – самострои.

– Какие сложности могут возникнуть со старыми домами и строениями без продления дачной амнистии?

– Прежде всего нарушения по отступам. То есть дома раньше строились без учёта того, насколько близко они расположены к границам земельного участка. Сплошь и рядом крыльцо дома практически смотрит в забор соседнего участка. Не соблюдались также особые условия использования территорий, например, есть жилые строения, попадающие в зону линий электро-

СНОСИТЬ ИЛИ НЕ СНОСИТЬ?

Вступивший в силу в 2019 году новый садовый закон вызывает немало вопросов

передач, природоохранных территорий.

– Существуют нарушения по видам разрешённого использования земельных участков. В ряде случаев параметры построенных домов выходят за установленные Градостроительным кодексом нормы: не более трёх надземных этажей и не более 20 метров в высоту. Во всех этих случаях оформить дом в собственность будет невозможно.

– Что делать, если постройка вплотную приблизилась к участку соседа? Не заставят ли её снести?

– Должны быть соблюдены положенные отступы – не менее трёх метров. Самый лёгкий способ – договориться с соседями, что у них нет претензий. Но если соседи обратятся в органы земельного или строительного надзора, тогда могут возникнуть проблемы, вплоть до того, что потребуется уменьшать параметры здания. Вывод: с соседями выгоднее дружить.

– На участке, взятом в аренду под индивидуальное жилищное строительство, недостроенный дом. Арендатор хочет оформить участок в собственность, но ему отказывают – сначала нужно завершить стройку.

– Это правомерно. В соответствии с действующим законодательством, право приобретения в собственность находящихся на праве аренды земельных участков возникает только у собственников зданий, строений, сооружений, находящихся на этом участке. Поэтому необходимо сначала завершить строительство и зарегистрировать право на дом. Пока строительство не завершено, выкупить землю нельзя. Можно только продлить договор аренды.

– Можно ли будет оформить по дачной амнистии, если её

продлят, дом, который ещё строится?

– Если земельный участок был предоставлен для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства в границах населённого пункта, то для строительства жилого дома обязательно нужно было получить разрешение.

Если земельный участок предоставлялся для ведения садоводства или дачного хозяйства, то для строительства дачных и садовых домов не требовалось получение разрешений. Право на такие объекты регистрировалось в упрощённом порядке по техническому плану, составленному на основании декларации, и правоустанавливающих документов на землю.

В СНТ при продлении амнистии, когда дом будет достроен, необходимо будет пригласить кадастрового инженера, который подготовит технический план на основании декларации. Далее самостоятельно обращаться в Росреестр. Если амнистию не продлят, то нужно будет также предоставить техплан с уведомлением об окончании строительства в органы местного самоуправления, которые самостоятельно направят их на регистрацию прав собственности.

– Что делать, если собственник умер и не найдено правоустанавливающих документов на земельный участок в СНТ?

– Оформить можно только через суд. Прежде всего подать запрос в территориальный архив и запросить копию правоустанавливающих документов на землю. Можно обратиться в Росреестр и запросить информацию из Госфонда данных. Подать запросы удобнее через МФЦ. Эта информация станет доказательственной базой при обращении в суд за признанием права на землю.

– Если в собственности половина участка, а второй владелец не пользуется своей частью и отказывается обращаться в Росреестр, чтобы оформить межевание...

– Тоже в суд. Должно быть волеизъявление двух сторон. Если один из собственников уклоняется от похода в Росреестр, то решение суда может заменить заявление собственника, который уклоняется от регистрации. То есть прийти в Росреестр можно с решением суда и подать документы для постановки на учёт.

– На земельном участке, который оформлен в собственность, стоит ветхий старый дом. Он оформлен в собственность, но владелец хочет снять его с регистрации и использовать как хозпостройку. Есть новый дом, но его не могут оформить в собственность, так как местный отдел архитектуры требует снести старый дом.

– Заявительной процедуры снятия с учёта и регистрации прав жилого дома, оформленного в собственность, и перевода его в статус хозяйственной постройки не существует. Процедура предусмотрена только в связи с прекращением существования объекта. Для подтверждения существования дома необходимо будет заказать у кадастрового инженера акт обследования. Но предвзвешенно необходимо снести дом.

– Можно ли иметь два дома на участке?

– Теоретически построить два дома на одном земельном участке возможно. Но только с соблюдением норм земельного и градостроительного законодательства, строительных норм и правил. То есть площадь должна позволять разместить два объекта.

– За что могут изъять землю?

– Если участок не используется по целевому назначению. К примеру, участок выделен для ведения сельского хозяйства, а там построили магазин. Или деятельность, которая организована на участке, наносит вред окружающей среде. Допустим, открыта автомойка.

– Если в СНТ часть участков не используется. Как вывести из членов товарищества владельцев заброшенных участков?

– По новому закону о ведении садоводства и огородничества, если члены СНТ не платят членские взносы более двух месяцев, они могут быть исключены из товарищества. Делается это через решение общего собрания. Если земельный участок не используется по назначению более трёх лет, необходимо обращаться в органы местного самоуправления, которые могут инициировать процедуру изъятия такого участка. Изъятые земельные участки в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства подлежат продаже с публичных торгов.

– Земельная амнистия, в отличие от дачной, по-прежнему действует? Что нужно сделать, чтобы ею воспользоваться?

– Амнистия распространяется на землю, выделённую до 30 октября 2001 года, то есть даты вступления в силу Земельного кодекса РФ, для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества, индивидуального гаражного строительства. Чтобы получить право собственности на такие участки, нужно иметь на руках документы, на основании которых земля и выделялась. Например, это может быть выписка из похозяйственной книги, розовое или голубое свидетельство, выписка из постановления о предоставлении земельного участка. Земельная амнистия в садоводческих товариществах действует до 31 декабря 2020 года. При этом участок должен быть распределён дачнику по решению общего собрания.

Подготовила
Ольга Балабанова

Проект

Познавай право смолоду

В Магнитогорске по программе «Магнитка имеет право» реализуют проект центра правовой информации «Библиотека Крашенинникова» и муниципального управления образования по просвещению школьников.

Учащимся демонстрируют возможности «Библиотеки Крашенинникова», справочно-правовых систем «Консультант Плюс» и «Гарант». В ЦПИ для посетителей до-

ступна полная версия «Консультант Плюс» с полной базой документов. Каждый из присутствующих на презентациях получает в подарок установочный диск с обновлённой версией этой системы.

В 2017 году «Библиотека Крашенинникова» стала удалённым читальным залом Президентской библиотеки имени Б. Н. Ельцина, что также показывают на презентациях.

Ребята знакомятся с деятельностью и ресурсами ЦПИ, среди которых доступ к Национальной элек-

тронной библиотеке, электронно-библиотечным системам «Лань» и «Законодательство России». Кроме того, школьники узнают о научной литературе и периодических изданиях, которые пригодятся при подготовке домашних заданий по общественным наукам, написанию научно-исследовательских работ и при поступлении в вузы.

Подобные презентации для старшеклассников Магнитогорска проходят регулярно и позволяют формировать навыки поиска информации, в том числе правовой.

