

ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ

Подерягина Юлия Викторовна

Студент 4 курса Юридического института НИУ БелГУ, Белгород

Аннотация: Статья посвящена нововведениям в жилищном, земельном и градостроительном законодательстве, касающимся продления упрощенного порядка регистрации прав собственности на недвижимое имущество, а также проблемам их правовой реализации

В начале прошлого года законодательство, озабоченное проблемами судьбы дачных участков и прилегающих к ним строений, приняло Федеральный Закон №36-ФЗ от 28 февраля 2018 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹. Согласно положениям данного нормативно-правового акта, так называемая «дачная амнистия» была продлена до 1 марта 2020 года. Соответственно, по истечении этого срока оформление будет происходить в уведомительном порядке посредством обращения в судебные органы. Его предшественником был Федеральный Закон №93-ФЗ от 30 июня 2006 года «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», отдельные статьи которого уже утратили силу на сегодняшний момент². Ряд его норм охватывал область правового регулирования земельных участков, которые предназначены для ведения личного хозяйства, занятий садоводством, огородничеством и т.п.

Дачная амнистия представляет собой более простую схему оформления прав собственности на земельные участки и находящиеся в их пределах жилые помещения и постройки, предназначенные для нужд владельцев. Сфера её действия распространяется на следующие объекты:

- Участки, предназначенные для личного подсобного хозяйства, занятиям садоводства, индивидуального жилищного строительства;
- Находящиеся на этих участках постройки – сараи, бани, гаражи, летние кухни и прочее;
- Земельные участки, которые были переданы в пожизненное наследование или постоянное пользование.

Необходимость прохождения процедуры регистрации обусловлена, в первую очередь, потенциальной возможностью совершать сделки гражданско-правового характера с имуществом (дарение, купля-продажа, передача по

¹ Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 28.02.2018 N 36-ФЗ // СПС Консультант Плюс

² Федеральный закон "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" от 30.06.2006 N 93-ФЗ // СПС Консультант Плюс

наследству и т.д.), так как без соответствующего права собственности это невозможно. Такой формат, во-первых, упрощает юридический аспект приобретения права собственности, в том числе ввиду использования уменьшенного пакета документов, а, во-вторых, облегчает финансовое бремя для лица³.

Одной из предпосылок продления срока явилась низкая активность граждан в этой области, так как на сегодняшний момент владельцы участков не торопятся реализовать свое право на прохождение упрощенной процедуры регистрации. По мнению политологов, причиной этому является политическая незаинтересованность и правовой нигилизм населения. В силу таких доводов, новости об увеличении сроков процедуры приобрели значительный ажиотаж посредством их обсуждения в СМИ. Другим критерием выступает достаточно сложная юридическая терминология, в разъяснении которой нуждаются многие граждане. Председатель Комитета Госдумы по государственному строительству и законодательству Павел Крашенинников выдвинул предложение обязать органы местного самоуправления информировать надлежащим образом население о новых правилах, касающихся строительства дачных участков и оформления прав на них⁴.

Несмотря на положительные изменения, которые привнесли нормативно-правовые акты, установившие так называемую «дачную амнистию», на практике реализация их положений вызвала ряд затруднений и проблем.

Одним из противоречий является отсутствие единого унифицированного понятия для объектов недвижимости, предназначенных для проживания граждан. До изменений, вступивших в силу 4 августа 2018 года, Градостроительный кодекс Российской Федерации не содержал параметров объекта индивидуального жилищного строительства⁵, а статья 16 Жилищного законодательства определяет жилое помещение как индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования⁶. В силу такой правовой коллизии на практике возникали случаи, когда граждане пытались в упрощенном порядке оформить право собственности на семи- и восьмиэтажные постройки гостиничного типа⁷. Сейчас же

³ Пчелинцева Т. А. Жизнь дачников не стала легче. Полемика «дачной амнистии» // Общество и право, №2(20), 2008.

⁴ Ямшанов Борис. Шесть соток – легально // Российская газета, 2019. 28 апреля. URL: <https://rg.ru/2019/04/28/krasheninnikov-predlagaet-prodlit-dachnuiu-amnistiiu-do-1-marta-2022-goda.html>

⁵ "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // СПС Консультант Плюс

⁶ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) // СПС Консультант Плюс

⁷ Знаменская А.А. «Дачная амнистия»: Проблемы правоприменения // Имущественные отношения в Российской Федерации, №1(76), 2008.

законодательство не допускает отнесение постройки к объекту индивидуального жилищного строительства при наличии более 3 этажей и при разделении на самостоятельные объекты недвижимости.

Вышеупомянутый случай свидетельствует о злоупотреблении правом гражданами. Этот момент нуждается в более детальном правовом регулировании и пристальном внимании со стороны государства.

Другой проблемой является то, что хотя кадастровое законодательство и признает учет земельных участков и построек, возведенных до вступления соответствующего закона в силу, данные о таких участках могут быть не совсем полными и достоверными. Причиной этому является факт того, что ранее действовавшее законодательство признавало другие формы правоустанавливающих документов⁸.

В целом же, ожидается более активное вовлечение граждан в приобретение права собственности на дачные участки и расположенные на них жилые и нежилые строения. Это имеет большое значение для гражданско-правового оборота, так как, помимо передачи и реализации права собственности, значительно пополнится перечень налогооблагаемых объектов.

Список литературы

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // СПС Консультант Плюс

2. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) // СПС Консультант Плюс

3. Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 28.02.2018 N 36-ФЗ // СПС Консультант Плюс

4. Федеральный закон "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" от 30.06.2006 N 93-ФЗ // СПС Консультант Плюс

5. Знаменская А.А. «Дачная амнистия»: Проблемы правоприменения // Имущественные отношения в Российской Федерации, №1(76), 2008.

6. Киндеева Е.А. Закон о «дачной амнистии»: кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельные участки // Имущественные отношения в Российской Федерации, № 2(65), 2007.

7. Пчелинцева Т. А. Жизнь дачников не стала легче. Полемика «дачной амнистии» // Общество и право, №2(20), 2008.

8. Ямшанов Борис. Шесть соток – легально // Российская газета, 2019. 28 апреля. URL: <https://rg.ru/2019/04/28/krashennnikov-predlagaet-prodlit-dachnuiu-amnistiiu-do-1-marta-2022-goda.html>

⁸ Киндеева Е.А. Закон о «дачной амнистии»: кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельные участки // Имущественные отношения в Российской Федерации, № 2(65), 2007.