

# Операция «Приватизация»

После выхода статьи «Мёртвые души» в редакцию поступило много вопросов, касающихся сроков проведения межевания и приватизации дачных участков. По инициативе председателей СНТ мы собрали «круглый стол», на который пригласили члена совета работодателей АСРО «Кадастровые инженеры» Алексея Пугина, руководителя Северодвинского отдела управления Росреестра Елену Фефилову, консультанта комитета по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Северодвинска Елену Шульман, депутата горсовета Светлану Морозову. Вопросы задавали председатели кооперативов Валентина Усачёва (СНТ «Тайга»), Галина Рябова (СНТ «Двина-1»), Наталья Пушкарёва (СНТ «Беломор») и Марина Денисенко (СНТ «Медик»).

## Успеют все?

**В. Усачёва.** *Сообщалось, что межевание границ участков нужно провести до 1 января 2018 года. После этого срока якобы дачник не сможет ни застраховать, ни оформить в собственность участок. Среди людей поднялся ажиотаж. Это так или нет?*

**А. Пугин.** Ранее действующая редакция распоряжения правительства РФ от 1 декабря 2012 № 2236-р «О плане мероприятий («дорожная карта»)\* содержала пункт об исключении с 1 января 2018 года из законодательства положений, допускающих внесение сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРН) и сделок с ним, если в государственном кадастре недвижимости отсутствовали сведения о координатах точек границ земельных участков (п. 21.4). Однако данное положение Дорожной карты не было реализовано, и сегодня законодательство не содержит нормы, ограничивающей распоряжение участками с неустановленными границами.

Но обратим внимание, что вступивший в силу с 1 января 2017 года ФЗ от 13 июня 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о ГРН) устанавливает предельный срок, в течение которого правообладатель **ОБЯЗАН зарегистрировать право** на ранее образованный объект недвижимости. Так, в ст. 24 Закона о ГРН указано, что права на объект, сведения о которых носят временный характер, следует зарегистрировать **до 1 марта 2022 года**. По истечении указанного срока сведения об объектах недвижимости, которые носят временный характер, исключаются из ЕГРН. Орган регистрации прав также будет снимать с государственного кадастрового учёта земельные участки, учтённые в установленном

\*«Повышение качества госуслуг в сфере государственного кадастрового учёта недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

порядке до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в ЕГРН.

Кроме того, п. 2.7 ст. 3 ФЗ № 137 «О введении в действие Земельного кодекса РФ» устанавливает, что **до 31 декабря 2020 года** члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан **ИМЕЮТ ПРАВО** независимо от даты вступления в члены объединения приобрести земельный участок **БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ** в собственность бесплатно. Таким образом, законодатель даёт право воспользоваться льготным оформлением земельных участков до 2020 года.

**Н. Пушкарёва.** *Льготный порядок — не значит, что всё бесплатно...*

**А. Пугин.** За передачу земли в собственность платить не нужно, но все документы, в том числе межевой план, госпошлина за оформление права собственности и т.д. — это затраты гражданина.

## Как быть с лишними сотками

**Г. Рябова.** *До 2008 года людям предоставляли участки не более шести соток. И бывает так: по документам у человека в собственности пять или шесть соток, а фактически он занимает от семи до десяти соток. Если эти дополнительные метры не будут отмежеваны и хозяин собирается продавать или передавать участок наследникам — он передаёт только тот участок, который был зарегистрирован? А что с лишними метрами?*

**А. Пугин.** Да, собственник имеет право распоряжаться только той площадью, которая содержится в документе. Поэтому можно посоветовать оформить право на дополнительные метры, которые он фактически занимает. Нужно провести межевание, которое установит границы на местности и точно определит площадь участка.

**Г. Рябова.** *Вопрос из этого же ряда. Участок в шесть соток дачник занимает уже пятнадцать лет, а рядом заброшенный участ-*

## В редакции прошёл «круглый стол» по нюансам земельного законодательства для СНТ



На «круглом столе» председатели СНТ смогли получить точную информацию у экспертов.

*ток, на который ранее не было оформлено право собственности. Мы, председатели, в таких случаях говорим: «Берите эту землю, нам выгодно, чтобы земли товарищества максимально использовались». Может сосед зарегистрировать права на «ничей» участок?*

**Е. Фефилова.** Сначала нужно убедиться, действительно ли у участка нет правообладателя. Для этого необходимо сделать запрос в Росреестр, чтобы получить выписку из ЕГРН. В случае отсутствия собственника стоит обратиться в администрацию Северодвинска для приватизации участка.

**Н. Пушкарёва.** *Сейчас стали проводить аэрофотосъёмку с высоты, которая показывает местоположение каждого участка и его размеры. То есть теперь высоким забором от проверяющих не отгородиться. Часто бывает так: по документам пять соток, а по съёмке — восемь. Может ли кооператив обязать дачника платить членские взносы за фактически занимаемую землю?*

**А. Пугин.** Нет, если в свидетельстве о госрегистрации права указаны пять соток, у вас нет законных оснований начислить плату за большее количество земли. Аэрофотосъёмка — удобный инструмент, который широко применяется в сфере кадастра, в первую очередь для проведения инвентаризации земель, контроля за их использованием.

**Н. Пушкарёва.** *А если человек всё-таки готов оформить права и на часть участка, которую занимает?*

**А. Пугин.** Ему следует обратиться к кадастровому инженеру, который поможет выбрать оптимальный способ оформления права на объект. Проверить квалификацию кадастрового инженера можно на сайте Федеральной службы госу-

дарственной регистрации, кадастра и картографии в разделе «Реестр кадастровых инженеров». А с 1 декабря прошлого года все кадастровые инженеры обязаны состоять в одной из саморегулируемых организаций (СРО), которые контролируют деятельность своих членов. Будьте внимательны при выборе специалиста.

**В. Усачёва.** *Подскажите, что насчёт кадастровой ошибки в 10%, которая допускается при межевании участка?*

**А. Пугин.** С сентября 2016 года при уточнении местоположения границ земельного участка органы кадастрового учёта и госрегистрации не допускают увеличение его площади.

## Оформлять ли дом

**В. Усачёва.** *Вопрос по садовым домикам. Каков новый порядок их регистрации?*

**Е. Фефилова.** Дачная амнистия действует и в отношении дачных домиков. Однако, если раньше можно было зарегистрировать право на дом на основании правоустанавливающего документа на земельный участок и декларации, то теперь декларация заменена техническим планом. Его составляют кадастровые инженеры.

**Г. Рябова.** *И это дополнительные затраты для*

*дачника?*

**Е. Фефилова.** Да, технический план делается за счёт средств садовода. При этом, если вы потом осуществляете реконструкцию дома, например пристраиваете веранду, то нужно будет внести изменения в технический план. Отмечу, что оформление собственности на садовый дом зависит от желания дачника. Госрегистрация права проводится по его заявлению.

**Г. Рябова.** *А если хозяин (у которого домик без регистрации) решит продать участок?*

**Е. Фефилова.** В таком случае по документам продавать он будет только земельный участок. В случае наличия на земельном участке объекта недвижимого имущества, принадлежащего собственнику данного участка, отчуждение земли без объекта недвижимости запрещено законом.

**В. Усачёва.** *Бывает, дачники желают, наоборот, расприватизировать участок. Довод такой: чтобы не платить налоги.*

**Е. Шульман.** Если гражданин отказывается от права собственности на дачный участок, то он по закону переходит в собственность муниципального образования (МО), и право распоряжения участком также переходит муниципалитету. В дальнейшем в случае приобретения садоводом прав на дачный участок в зависимости от вида права (аренда или

собственность) будет взиматься либо арендная плата, либо налог. Причём размер арендной платы может оказаться больше налога, от которого хотел «избавиться» садовод. А приобретение права собственности на дачный участок возможно будет только через конкурсную процедуру — аукцион (при наличии нескольких претендующих на дачный участок). Отметим, что на территории МО Северодвинск решением Совета депутатов собственники садовых и огородных участков освобождены от уплаты земельного налога. Эта норма действует уже на протяжении многих лет.

**Г. Рябова.** *Можно ли прописаться в дачном домике?*

**А. Пугин.** Если на него зарегистрировано право собственности и он пригоден для постоянного проживания — почему бы нет? Тем более что новый законопроект о садоводческих, огороднических и дачных объединениях граждан, поступивший на рассмотрение в Госдуму, этот порядок подробно прописывает. Но проект пока проходит обсуждение, и вопросов по нему очень много.

Председатели СНТ признаются: лет 13—15 назад им жилось намного легче. Сейчас их деятельность на учёте у целого ряда структур: Роспотребнадзора, Лесхоза, пожарных и т.д. И пока главы СНТ говорят об ужесточении правил, чиновники поясняют: это упорядочение и приведение к единым нормам. Государство наводит порядок и в земельной сфере, ведь от времён, когда многие считали, что «всё вокруг колхозное, всё вокруг моё», мы переходим к чёткому разделению на «наше» и «ваше». Государство должно получать от этого плюсы — в виде вовлечения в налоговый оборот дополнительных объектов. Надо быть к этому готовым.

Подготовила Наталья ТРОФИМОВА  
Фото Яны Новиковой

## ЕСЛИ УЧАСТОК СЛИШКОМ МАЛ

Депутат горсовета С. Морозова отметила:

— Предельные размеры участков устанавливаются муниципальными Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Сейчас действует минимальный показатель в четыре сотки. Но в ближайших СНТ достаточно участков с площадью менее четырёх соток. А это значит, что те, у кого участки меньше этого размера, не смогут получить их в собственность. Поэтому мы предлагаем внести изменения и установить минимальный размер участка, который можно будет зарегистрировать, до 0,02 гектара. Для этого надо внести изменения в ПЗЗ по уменьшению предельного размера участка.

По данному вопросу 15 апреля в 11 часов в СНТ «Север» пройдут общественные слушания, куда хотим пригласить всех желающих. Предлагаю дачникам поддержать это решение.