

УДК 332

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ИЗМЕНЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

*Олаг З.М., магистрант 2 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Провалова Е.В., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: дачная амнистия, кадастровый учет, объект недвижимости, индивидуальный жилой дом.

В данной статье приводятся изменения земельного законодательства, касающиеся постановления на кадастровый учет ИЖС с 1 января 2019 года.

В настоящее время для дачников и садоводов заканчивается действовать несколько упрощенная процедура оформления прав собственности на дома и постройки, названная в народе «дачной амнистией». Таким образом, законодатели решили помочь добросовестным владельцам зарегистрировать права на принадлежащую им недвижимость быстро и с минимальным пакетом документов.

С 4 августа 2018 года вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Определены характеристики объекта индивидуального жилищного строительства – жилой дом должен иметь не более трех надземных этажей. Введено ограничение по предельной высоте такого объекта – не более 20 м. Исключено указание на то, что индивидуальный жилой дом предназначен для проживания одной семьи. При этом индивидуальный жилой дом не может быть разделен на самостоятельные объекты, например квартиры. Также члены садового некоммерческого товарищества (СНТ) имеют право возводить вспомогательные строения и сооружения, но не для предпринимательской деятельности. [1,2]

К чему же приведут данные нововведения в сельских территориях для подготовки и проведения процедуры оформления документов.

Начнем с тех объектов, которые фактически построены до 90 – х годов прошлого века и более. Во-первых, по новому требованию необходимо предоставлять разрешительную документацию на возведение домов. По факту возникнут сложности в тех районах нашей страны, где происходила реорганизация районов субъектов РФ (объединение или раздел). Данную документацию будет сложно отыскать в архивах. В це-

лом на этот счет возможно, также вынесение решения об утрате данных документов уполномоченным органом. [7,8]

С более ранними домами дела обстоять будут более лучше, по той причине, что имеется меньший временной промежуток и фактически кардинальных изменений в структуре государства не изменялось и возможность получить из архива более полный пакет документов возможен. Но проблема возникнет в том, что время предоставления данной документации четко не определен. Собственнику придется самому обращаться на прямую в архивы для получения копий документов, что также проведения процедуры оформления документов. [4]

Для проведения кадастрового учета жилых домов наоборот упростились порядок и объём документов для подготовки технических планов. [3]

А именно уведомительный порядок строительства и реконструкции жилых домов снижает срок порядка на три месяца с учетом того, что отсутствует надобность в получении градостроительного плана, схемы планировочной застройки земельного участка, разрешения на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию. Но здесь имеется один недочет в законодательстве, а именно проблема в сложности заполнения Уведомлений.

После принятия поправок в Градостроительный кодекс РФ с 2019 года возникнет также актуализация принятых ранее Правил землепользования и застройки территорий (ПЗЗ). За частую большая часть принятых ранее ПЗЗ не приведены к единому требованиям и классификаторам. А приведение в соответствии этих правил несут большие материальные затраты, которых у органов местного самоуправления практически отсутствуют. И здесь может возникнуть ступор в оформлении объектов недвижимости.

Итак, в 2019 году по окончании действия переходных положений вступает в силу новый порядок оформления прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома. Дачники не смогут построить или реконструировать дом без специальных уведомлений. В случае с дачными объединениями по таким вопросам нужно будет обращаться в администрацию района, муниципального образования или же в поселковую администрацию, в ведении которой находится земля садоводческого товарищества. Для этого заказным письмом, лично, через МФЦ или портал госуслуг нужно отправить уведомление о планируемом строительстве.

Но также надо учесть техническую готовность всех структур, начиная от органов местного самоуправления, отделов МФЦ, кадастровых инженеров, организаций занятых в сфере кадастровой деятельности, и федеральных структур для принятия, подготовки, отправки и обработки документов. [5,6]

В целом можно резюмировать, что в дальнейшем данные поправки должны снизить как сроки оформления документов, так и увеличить количество оформленных объектов недвижимости, что поспособствует увеличению налогооблагаемой базы сами субъектов РФ.

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 25.12.2018 г.) // Система «Консультант Плюс»
2. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018 г.) // Система «Консультант Плюс»
3. Гречихин, В.Н. Земельные ресурсы и проблемы их использования / В.Н. Гречихин, Е.В. Провалова // Материалы VI Международной научно-практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения». - Ульяновск, 05-06 февраля 2015 г. С. 54-59.
4. Ермошкин, Ю.В. Кадастровые работы в отношении садовых участков и домиков/ Ю.В. Ермошкин, О.Н. Цаповская, Е.В. Провалова, Е.В. Андреева, А.А. Тимашов// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.2018. - №8(163). – С.48-52.
5. Провалова, Е.В. Эволюция теории собственности на землю/ Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев, Ю.В. Ермошкин, С.В. Шайкин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.- 2018.- С.25-32.
6. Нужный, А.И. Земельная реформа и ее роль в развитии земельных отношений в Ульяновской области / Нужный А.И., Хвостов Н.В., Цаповская О.Н., Ларина С.Н. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 1 (156). С. 30-35.
7. Провалова, Е.В. Уточнение местоположения границ земельного участка с одновременным исправлением реестровой ошибки в местоположении границ смежных земельных участков / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Гараева Е.В. // Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. – Ульяновск.-2018.- С. 80-87.
8. Цаповская, О.Н. Осуществление государственного земельного контроля за использованием и охраной земель в Ульяновской области / Цаповская О.Н., Провалова Е.В., Ермошкин Ю.В., Ерофеев С.Е., Хвостов Н.В. / Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2016. № 10. С. 26-29.

TO THE QUESTION OF CHANGES OF LAND LEGISLATION

Olag Z.M.

Keywords: *dacha amnesty, cadastral registration, real estate object, individual residential house.*

This article provides changes in land legislation relating to the cadastral registration of IZhS since January 1, 2019.