**РЕШЕНИЕ № 64**

**расширенного заседания Комитета по имущественным отношениям и землепользованию на тему «Проведение «дачной амнистии» на территории Московской области. Проблемы и пути решения»**

*28 апреля 2021 года Московская областная Дума*

 *зал совещаний 8 этаж*

В расширенном заседании Комитета по имущественным отношениям
и землепользованию (далее – Комитет) приняли участие депутаты Московской областной Думы, представители Министерства имущественных отношений Московской области, Министерства жилищной политики Московской области, ГБУ Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации», Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Московской области, Управления ФНС Российской Федерации
по Московской области, Исполнительный директор Союза дачников Подмосковья, члены Экспертного Совета при Московской областной Думе.

**Участники расширенного заседания рассмотрели и обсудили:**

1. 8 декабря 2020 года принят Федеральный закон № 404-ФЗ «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений
в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», продлевающий «дачную амнистию» до 1 марта 2026 года.

С сентября 2006 года в Российской Федерации действует упрощенный порядок оформления в собственность отдельных категорий объектов недвижимости и земельных участков. За 14 лет в собственность оформлены права более чем 14 млн. объектов недвижимости: дачи, земельные участки, жилые и садовые дома, гаражи, хозяйственные постройки и др.

Отдельные положения «дачной амнистии» должны были закончить свое действие 1 марта 2021 года. В частности, это норма об упрощенном порядке оформления прав на жилые и садовые дома, которые построены на дачных
и садовых земельных участках, предоставленных до 4 августа 2018 года. После этой даты гражданам пришлось бы о начале и завершении строительства домов уведомлять органы местного самоуправления. Теперь это не потребуется. Новый закон на пять лет продлевает срок упрощенного порядка оформления прав граждан на указанные объекты.

На пять лет продлен и переходный период для тех, кто начал строительство домов до 4 августа 2018 года и не получил разрешения на строительство. Эти граждане вправе направить уведомление о строительстве в уполномоченный орган, при этом получать разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта
в эксплуатацию не требуется. Если бы норма не была продлена, то доказывать свои права на здания пришлось бы в судебном порядке.

Есть в принятом Федеральном законе и нововведения, благодаря которым действие «дачной амнистии» расширено. Положения об упрощенном порядке регистрации прав теперь будут распространяться и на владельцев домов, расположенных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов.

Следует отметить, что индивидуальный жилой дом или садовый дом должны соответствовать параметрам, определенным Градостроительным кодексом Российской Федерации (в частности, количество надземных этажей – не более трех, высота – не более 20 метров).

Оформление прав на жилые и садовые дома осуществляется на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером в соответствии
с декларацией об объекте, составленной владельцем земельного участка.

Дачникам для оформления недвижимости необходимо выполнить всего несколько действий: заполнить декларацию и пригласить к себе на участок кадастрового инженера, который произведет необходимые замеры всех объектов, подлежащих регистрации, составит технический план, запишет данные на диск,
и далее с этим диском обратиться в многофункциональный центр предоставления государственных услуг (далее – МФЦ). В случае, если право на земельный участок ранее не было зарегистрировано, то необходимо также представить правоустанавливающие документы на землю.

1. Участники мероприятия обсудили проблемные вопросы регистрации объектов недвижимости, расположенных на приаэродромных территориях.

В соответствии с Федеральным законом от 1 июля 2017 года № 135-ФЗ
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации
в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» размещение объектов недвижимости
на приаэродромных территориях требует согласования с Росавиацией. При этом такое согласование может быть выдано только при положительном санитарно-эпидемиологическом заключении Роспотребнадзора. В связи с установленными ограничениями на приаэродромных территориях практически невозможно в рамках «дачной амнистии» оформить права на объекты недвижимости.

В настоящее время Росреестр по поручению Правительства Российской Федерации разработал законопроект, которым предлагается амнистировать расположенные в границах приаэродромной территории объекты, расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, индивидуального гаражного и индивидуального жилищного строительства (за исключением самовольных построек) и установить возможность нового предоставления земельных участков для этих целей.

Принятие законопроекта позволит помочь 60 тысячам граждан оформить права на объекты недвижимости (жилые дома, гаражи, бани и т.д.), расположенные около аэродромов. Законопроект размещен на Федеральный портале проектов нормативных правовых актов на официальном сайте для размещения информации
о подготовке федеральными органами исполнительной власти проектов нормативных правовых актов и результатах их общественного обсуждения: (<https://regulation.gov.ru/projects>).

1. В связи с принятием Федерального закона от 22 декабря 2020 года
№ 445-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 23 марта 2021 года вступили в силу изменения, внесенные
в Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», согласно которому финансирование выполнения комплексных кадастровых работ возможно не только за счет бюджетных средств, но и за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ (далее – за счет внебюджетных средств).

Комплексные кадастровые работы, финансируемые за счет внебюджетных средств, могут быть выполнены независимо от кадастрового деления:

1) в границах территории ведения гражданами садоводства
или огородничества для собственных нужд;

2) в границах территории, используемой членами гаражного кооператива, объединяющего правообладателей гаражей и (или) земельных участков, занятых такими гаражами, расположенных в границах этой территории;

3) в границах расположенного на территории одного муниципального образования единого, неразрывного элемента планировочной структуры
или совокупности смежных элементов планировочной структуры, на территории которого (которых) расположены принадлежащие участникам гражданско-правового сообщества, в том числе членам товарищества собственников недвижимости, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и (или) земельные участки, включая земельные участки, на которых размещены такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (далее – территория выполнения комплексных кадастровых работ).

В результате выполнения на территориях комплексных кадастровых работ осуществляется уточнение местоположения границ земельных участков; установление или уточнение местоположения на них земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства; обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости
о местоположении границ земельных участков и контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

В результате проведения комплексных кадастровых работ возможно бесплатное увеличение площади земельных участков до 10% (при отсутствии споров с соседями) за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ.

Согласно статье 17 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ
«О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд
и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относится принятие решения о выполнении в границах территории садоводства
или огородничества комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, о лице, уполномоченном без доверенности действовать
от имени правообладателей садовых, огородных земельных участков и (или) находящихся на таких участках объектов недвижимости, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, при заключении договора подряда на выполнение комплексных кадастровых работ.

1. Участники расширенного заседания обсудили вопрос переоформления прав на земельные участки, на основании имеющихся у граждан свидетельств
о праве на землю старого образца и других документов, которые подтверждают владение той или иной недвижимостью.

Всего в стране насчитывается не менее 200 тысяч таких земельных участков, при этом реальное число непереоформленных прав и ранее выданных документов установить затруднительно. Нерешенным остается вопрос оформления прав наследников на незастроенные земельные участки, предоставленные предыдущим землепользователям на праве постоянного (бессрочного) пользования. Такое право не наследуется. Поэтому если ранее владелец не зарегистрировал право собственности на участок, а у наследника нет документов на здание, расположенное на таком участке, признать права наследника на землю невозможно.

В Московской области началась масштабная работа по присвоению статуса «архивный» земельным участкам, права на которые были зафиксированы
в свидетельствах старого образца, удостоверяющих право собственности (пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования)
на землю. Эти свидетельства выдавались как временные и в течение времени, прошедшего после их выдачи, должны были быть заменены на другие документы, формы которых менялись в соответствии с изменениями в законодательстве. Если до настоящего времени собственник земельного участка не заменил свидетельства старого образца на новое свидетельство, то участок может попасть под статус «архивный» и снят с кадастрового учета. В дальнейшем восстановить права
на земельный участок (получить кадастровый номер, зарегистрировать и поставить его на кадастровый учет) можно будет только по решению суда. Все это касается
и садово-огороднических объединений, участники которых имеют старые свидетельства. Во избежание архивации участков всем садоводам, имеющим старые свидетельства, необходимо в ближайшее время проверить статус своего участка
в Росреестре и далее действовать в соответствии с полученной информацией.

Росреестр подготовил законопроект согласно которому будет возможно признать права собственности граждан на земельные участки в силу закона.
Все права граждан в силу закона, будут признаваться правом собственности независимо от вида их разрешенного использования. Владельцу участка для приобретения на него права собственности не нужно будет обращаться в Росреестр для переоформления прав, что значительно упростит вовлечение таких участков
в гражданский оборот. Имея на руках документы на землю старого образца о праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, граждане смогут продавать свои земельные участки
и передавать их по наследству.

Кроме того, на законодательном уровне предлагается обеспечить гражданам возможность оформить дома, построенные ещё в советский период, для оформления права на которые у граждан нет необходимого пакета документов.

Росреестр предлагает распространить упрощенный порядок регистрации прав не только на ранее возведенные дома, но и на вновь построенные на земельных участках для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства
и личного подсобного хозяйства, закрепив такой порядок на постоянной основе.

Законопроект, разработанный Росреестром размещен на Федеральный портале проектов нормативных правовых актов на официальном сайте для размещения информации о подготовке федеральными органами исполнительной власти проектов нормативных правовых актов и результатах их общественного обсуждения (<https://regulation.gov.ru/projects>).

Предлагаемые меры окажут положительное влияние на развитие индивидуального жилищного строительства.

1. Участники расширенного заседания отметили, что 16 декабря 2020 года Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации подготовило список искусственных интеллект-решений, которые
в 2023–2024 годах будут внедрять в российских ведомствах.

Так, в средствах массовой информации было отмечено, что Росреестр разрабатывает цифровую платформу, на базе которой будет создан ряд клиентских сервисов для быстрого оформления недвижимости, удобного поиска земли для жилья и бизнеса и взаимодействия с кадастровыми инженерами, а также в ведомстве предложили реализовать проект с использованием и искусственного интеллекта для выявления незарегистрированных объектов капитального строительства на основе данных спутниковых снимков, ортофотопланов и др.

**Участники расширенного заседания решили:**

1. **Предложить:**

**1.1. Министерству имущественных отношений Московской области:**

1.1.1. Организовать работу с органами местного самоуправления городских округов Московской области по координации деятельности, связанной
с проведением на территории Московской области комплексных кадастровых работ и «дачной амнистии».

* + 1. Организовать взаимодействие с Управлением Росреестра по Московской области по вопросам, связанным с внесением в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ.
		2. Информацию о результатах деятельности в рамках исполнения пунктов 1.1.1.– 1.1.2. настоящего решения направить в Комитет.

Срок – до 11 октября 2021 года.

**1.2. Органам местного самоуправления муниципальных образований Московской области**:

1.2.1. Активизировать разъяснительную работу со старостами, председателями и членами СНТ и ДНТ о необходимости регистрации (переоформления) объектов недвижимого имущества, расположенных на соответствующих территориях.

1.2.2. Провести разъяснительную работу с председателями СНТ и ДНТ
о возможности финансирование выполнения комплексных кадастровых работ возможно не только за счет бюджетных средств, но за счет внебюджетных средств.

1.2.3. Рассмотреть возможность проведения на территориях городских округов комплексных кадастровых работ.

1.2.4. Размесить на сайтах администраций городских округов, в социальных сетях и в СМИ информацию о механизмах оформления прав на земельные участки
и жилые дома в рамках «дачной амнистии».

Срок – постоянно.

1.2.4. Информацию о результатах деятельности в рамках исполнения пунктов 1.2.1.– 1.2.3. настоящего решения направить в Комитет.

Срок – до 11 октября 2021года.

**2. Поручить Комитету:**

2.1. Направить настоящее решение в Министерство имущественных отношений Московской области и в органы местного самоуправления муниципальных образований Московской области.

2.2. Разместить настоящее решение и другие материалы расширенного заседания на официальном сайте Московской областной Думы.

Срок – до 15 мая 2021 года.

2.3. При поступлении в Московскую областную Думу проектов федеральных законов, направленных на совершенствование процедуры «дачной амнистии», поддержать их.

2.4. Информацию, полученную в рамках исполнения пунктов 1.1.1., 1.1.2., 1.2.1.– 1.2.3. настоящего решения использовать при подготовке отчетов Комитета
и при подготовке мероприятий по вопросам проведения «дачной амнистии»
на территории Московской области.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя Комитета Шапкина В.Н.

**Председатель Комитета В.Н. Шапкин**