

Лавочку прикрыли?

Кадастровая палата Тверской области больше не ставит на кадастровый учет дома на землях под ИЖС в упрощенном порядке без разрешения на строительство. Это отрицательно отражается и на другом законе — дачной амнистии, которая продлена до 2018 года, а на деле теперь для объектов ИЖС неосуществима



Напомним, что до 1 марта 2015 года в стране действовала дачная амнистия. Она позволяла в упрощенном порядке регистрировать право на земельные участки, а также дома, расположенные на землях ИЖС и дачных участках. Можно было представить лишь документ, подтверждающий право собственности на землю, а для объектов ИЖС — техпаспорт, изготовленный кадастровым инженером. Основная цель дачной амнистии заключалась в том, чтобы максимально вывести из тени земли, а также строения, которые граждане предпочитали не оформлять соответствующим образом и, следовательно, не платили налоги. Россияне охотно пользовались дачной амнистией. С момента ее действия (2006 год) было зарегистрировано 10 млн прав на объекты недвижимости, из них 2,5 млн — на объекты ИЖС. В Тверской области в упрощенном порядке зарегистрировалось более 100 тыс. объектов, четверть из них — объекты ИЖС. Все это положительным образом отразилось и на налоговых сборах —

ФНС стала отчитываться о росте сборов на имущество с физических лиц и земельного налога в регионах. Тверская область тоже получила по этим статьям прирост.

Пользуясь случаем, люди стали оперативно возводить дома (благодаря разрешению на строительство и акт сдачи дома в эксплуатацию не требовались), регистрировать их и ставить в упрощенной форме на кадастровый учет. Для тех, кто не успевал, в марте 2015 года пришла хорошая новость — дачную амнистию продлили до 2018 года.

Однако почти сразу же в СМИ стала проскальзывать информа-

ция, что Минэкономразвития выступило с инициативой об ужесточении правил при постановке домов ИЖС на кадастровый учет.

В качестве аргумента приводились ситуации, когда на участках ИЖС некоторые предприимчивые люди стали возводить многоэтажные дома. Дело, конечно, плохое, но не сильно распространенное в масштабах всей страны. В Тверской области неизвестно таких вопиющих случаев, чтобы кто-то на своем участке построил дом в 10 этажей и начал продавать в нем квартиры. Да и потенциальные покупатели уже не те — все юридически

подкованные люди. В общем, наверняка такие ситуации можно было бы пресекать, используя целый набор уже действующих федеральных законов.

Тем не менее решили внести изменения в ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». И эти изменения автоматически отразились на другом законе — на дачной амнистии. Теперь кадастровый инженер должен изготавливать кадастровый паспорт (он требуется и при регистрации права, и при постановке дома на кадастровый учет) на основании перечня документов, куда входит разрешение на строительство. В итоге, начиная с августа, Кадастровая палата стала отказывать в упрощенном порядке постановки дома под ИЖС на кадастровый учет, ссылаясь на изменения п. 8 ст. 41 закона «О государственном кадастре недвижимости», если разрешения на строительство нет. В некоторых случаях потребуется пройти полный цикл процедуры сдачи объекта в эксплуатацию.

При этом, напомним, дачную амнистию никто официально не отменял. Но она как бы и не действует, поскольку основной документ — кадастровый паспорт изготавливается по новым дополненным правилам. В результате огромное количество людей, кто осваивает сегодня сельские просторы страны, оказались в законодательной вилке. Чтобы зарегистрировать право на объект, нужен кадастровый паспорт, а чтобы его изготовить, нужно разрешение на строительство. А где его взять?

В сельские поселения, которые выдают разрешение на строительство, уже начинают поступать звонки от собственников — что же делать, ведь дом уже построен? Специалисты поселений тоже в большом удивлении, если не сказать жестче: нет ни людей, ни знаний, чтобы исполнять свои обязательства по данному вопросу. К примеру, для получения разрешения на строительство нужно изготовить градостроительный план земельного участка. В законе прописано, что изготавливается он по заявлению собственника силами сельского поселения. Однако на деле вы можете услышать «к сожалению, мы этим не занимаемся». Вам будет предложено самостоятельно с помощью специалистов сделать ГПЗУ, а в поселении вам поставят лишь номер.

На рынке уже появилась цена пакета документов, необходимых для получения разрешения на строительство. Пока 6 тыс. рублей. Все юристы, с которыми нам удалось обсудить возникшую ситуацию, рекомендуют не экономить и срочно заняться вопросом получения разрешения. И вот почему: пока это единственный документ, который добавился в качестве необходимого условия при изготовлении технического паспорта на дом. А есть еще такая процедура, как сдача объекта в эксплуатацию. Пока в законе нет обязательной ссылки на него. Однако не факт, что однажды она там появится. Так же тихо и незаметно, как в случае с разрешением на строительство.

Ольга Поспелова

**Счет для бизнеса
без визита в банк**

**Заполните заявку,
и мы приедем к вам в офис**

За
10 мин.
Можно получить
реквизиты
счета

Открыто!

3 дня
Займет
оформление
документов

8 495 755-58-58

Для Москвы и области

8 800 100-77-33

Для регионов России, бесплатно

alfabank.ru

**Расчетно-кассовое
обслуживание**

А **Альфа-Банк**
Для Вашего бизнеса

Услуга «Бизнес-менеджер» доступна не во всех регионах. Уточните список городов предоставления услуги по телефону или на сайте alfabank.ru.

АО «АЛЬФА-БАНК». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1326 от 16.01.2015 г. Не грейте рекламны.