****

 **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

Дачная амнистия: межевание становится обязательным?

Наверное, мало найдётся в нашей стране людей, которые не слышали бы о «дачной амнистии» (так называют упрощённый порядок оформления прав граждан на земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости, введённый в действие с 1 сентября 2006 года федеральным законом № 93-ФЗ от 30.06.2006). Очень многие воспользовались возможностями, которые предоставил данный закон оформив свои права на земельные участки и расположенные на них постройки.

Цели «дачной амнистии»

Целей у «дачной амнистии» было две. Во-первых, упростить порядок оформления прав граждан на некоторые виды объектов. В частности, земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса РФ – то есть до 20.10.2001 – а именно: участков для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, предоставленных на каком-либо праве, не ограниченном сроком (на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или в случае, когда вид права в документе, выданном гражданину, не определён).

С этой целью из «цепочки» оформления права собственности была исключена такая административная процедура, как принятие акта органа власти или местного самоуправления о предоставлении земельного участка в собственность. В самом деле, зачем предоставлять земельный участок человеку, который уже получил его и давно использует?

Поэтому законодатель установил, что гражданин может напрямую обращаться в орган, регистрирующий права на недвижимость, с заявлением о регистрации права собственности на основании документа об отводе ему земельного участка для одной из вышеуказанных целей на любом виде права (кроме временного пользования или аренды). Порядок регистрации прав на земельные участки установлен ст. 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации). То есть была отменена процедура, которая не нужна.

Второй целью было удешевить оформление прав. Что касается земли, то обладатели земельных участков, предназначенных для вышеуказанных целей, получили возможность регистрировать права на земельные участки (и даже дарить их, продавать и распоряжаться иным способом) даже в том случае, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ участка и его точной площади. Это установлено ст. 19 Закона о регистрации, в соответствии с которой отсутствие сведений о границах участка в государственном кадастре недвижимости либо наличие в кадастре сведений о том, что граница участка пересекает границу другого участка, не является основанием для приостановления государственной регистрации и отказа в её совершении.

Кроме того, возможность регистрации прав на участки, не имеющие точных границ либо границы которых пересекают границы участка, получили лица, права которых уже зарегистрированы в Едином государственном реестре прав, обладатели земельных долей на земли сельскохозяйственного назначения, лица, которые переоформляют право постоянного (бессрочного) пользования на иной вид права.

Также законодатель установил, что в случае, если гражданин изменяет свой земельный участок за счёт государственных или муниципальных земель (путём перераспределения в установленном законом порядке), то уточнять границы государственного (муниципального) участка в этом случае также не обязательно.

Зачем нужно устанавливать границы земельного участка?

Те, кто проводил межевание (то есть установление границ) своего земельного участка) знают, что процедура это довольно хлопотная и дорогостоящая. Так что возможность регистрации прав и продажи участков без проведения этой процедуры – с одной стороны – благо: оформление прав удешевляется, и многие этим воспользовались. С другой стороны, процедура это нужная – если неизвестны точные границы участка, то рано или поздно с этим возникнут проблемы. Суды уже завалены делами по спорам о границах участков. Встречаются и случаи мошенничества, когда продают чужие земельные участки, пользуясь отсутствием сведений об их точном местоположении. Поэтому такая «льгота» была введена лишь на время, и в настоящее время законодателем установлен срок, после которого регистрация прав на участки, не имеющие границ, станет невозможной. Федеральным законом 22.12.2014 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», действие исключений, установленных ст. 19 Закона о регистрации, отменяется с **01.01.2018**.

Иными словами, после этой даты будет невозможно зарегистрировать право на земельный участок, не имеющий установленных границ либо границы которого пересекают границы другого земельного участка. В том числе нельзя будет его продать или подарить, передать в аренду или залог даже в том случае, если вы зарегистрировали своё право собственности в установленном порядке и у вас на руках имеется соответствующее свидетельство – в государственной регистрации будет отказано.

Возможность регистрации прав на участки без границ после этой даты сохранится только у обладателей земельных долей на земли сельскохозяйственного назначения и для государственных (муниципальных) земель, за счёт которых увеличиваются земельные участки граждан путём перераспределения.

Поэтому настоятельно рекомендуем обратить внимание на данные изменения в законодательстве и задуматься о необходимости установления границ вашего земельного участка в том случае, если они отсутствуют в кадастре, или решать проблему пересечения границ земельного участка с чужими границами. При этом не стоит откладывать дело в долгий ящик – ведь именно в процессе межевания зачастую возникают споры с соседями по границам участка, которые, возможно, придётся решать в судебном порядке – а это может существенно затянуть процесс внесения необходимых сведений в государственный кадастр недвижимости.

Как узнать сведения о границах земельного участка?

Информацию о наличии/отсутствии сведений о границах земельных участков можно получить из кадастрового паспорта (выписки из государственного кадастра недвижимости). Если её у вас нет, то за её получением можно обратиться в любой офис приёма филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Красноярскому краю и КГБУ «МФЦ», подав запрос о предоставлении сведений, внесённых в государственный кадастр недвижимости. Кроме того, сведения можно получить из общедоступного Интернет-ресура - публичной кадастровой карты, размещённой на портале Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)).

*Виктория Максакова – начальник отдела регистрации прав на земельные участки Управления Росреестра по Красноярскому краю*

Пресс-служба Управления Росреестра по Красноярскому краю

(391) 2- 524-367
(391) 2- 524-356