

Вносится
депутатами Государственной Думы
П.В.Крашенинниковым, И.В.Белых,
Д.В.Бессарабовым, И.А.Панькиной,
В.В.Пинским
сенаторами Российской Федерации
А.А.Турчаком, А.А.Клишасом

Проект

№ 543005-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ
«О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской
Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан
на отдельные объекты недвижимого имущества» (Собрание
законодательства Российской Федерации, 2006, № 27, ст. 2881; 2008,
№ 20, ст. 2251; 2009, № 29, ст. 3611, № 52, ст. 6410; 2011, № 27, ст. 3880;
2012, № 10, ст. 1156; 2013, N 30, ст. 4083; 2014, № 26, ст. 3377; 2016,

№ 27, ст. 4294, 2017, № 9, ст. 1274; 2017, № 31, ст. 4766; 2021, № 15, ст. 2446; 2021, № 18, ст. 3064) изменение, дополнив его статьей 12¹ следующего содержания:

«Статья 12¹

1. Право собственности на здания и сооружения, используемые как сараи, бани, не являющиеся частями жилых домов, иных зданий и сооружений погреба и летние кухни, колодцы и другие хозяйственные постройки, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, в отношении которых до 1 января 2013 года был осуществлен технический учет и (или) государственный учет в составе домовладения и которые расположены на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, возникает у граждан, которым такие земельные участки принадлежат на праве собственности, либо на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования или аренды, если соответствующий земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности. К праву собственности граждан на предусмотренные настоящей частью объекты недвижимости применяются положения Федерального закона от 13 июля

2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» о ранее возникших правах на недвижимое имущество.

2. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о предусмотренных частью 1 настоящей статьи объектах недвижимости может осуществляться в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» как о ранее учтенных объектах недвижимости на основании технических паспортов, оценочной и иной хранившейся по состоянию на 1 января 2013 года в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и тому подобное).».

Статья 2

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2021, № 18, ст. 3064, № 50, ст. 8415) следующие изменения:

1) часть 5 статьи 40 дополнить предложением следующего содержания: «Положения настоящей части о государственной

регистрации права общей долевой собственности применяются также в отношении общего имущества в здании или сооружении, которое в соответствии с законом принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений и (или) машино-мест в таком здании, сооружении.»;

2) статью 70 дополнить частью 38 следующего содержания:

«38. В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о праве общей долевой собственности на объекты недвижимости, которые в соответствии с законом являются общим имуществом, принадлежащим на праве общей долевой собственности собственникам недвижимых вещей, орган регистрации прав осуществляет государственную регистрацию права общей долевой собственности на такие объекты недвижимости без указания в Едином государственном реестре недвижимости имен (наименований) данных собственников и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности. В этом случае для государственной регистрации права общей долевой собственности подача заявления о государственной регистрации права не требуется. Государственная регистрация права общей долевой собственности на указанные в настоящей части объекты недвижимости, являющиеся в соответствии с законом общим имуществом, осуществляется при наличии

в Едином государственном реестре недвижимости сведений об этих объектах недвижимости, а также сведений о том, что такие объекты недвижимости в соответствии с предусмотренными законодательством документами, в том числе с проектной документацией, относятся к общему имуществу, принадлежащему на праве общей долевой собственности собственникам недвижимых вещей, и также зарегистрировано право собственности хотя бы одного такого собственника на такую недвижимую вещь.».

Статья 3

В абзаце первом части 1 статьи 18 Федерального закона от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2021, № 15, ст. 2446; 2023, № 31, ст. 5764) слова «Одноэтажные гаражи» заменить словом «Гаражи».

Статья 4

В статье 3⁸ Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4148; 2003, № 28, ст. 2875; № 50, ст. 4846; 2004, № 41, ст. 3993; 2005, № 1, ст. 17; № 25, ст. 2425; 2006, № 1, ст. 3, 17; № 17, ст. 1782; № 27, ст. 2881; № 52, ст. 5498; 2007, № 7, ст. 834; № 31, ст. 4009; № 43,

ст. 5084; № 46, ст. 5553; № 48, ст. 5812; № 49, ст. 6071; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 1, ст. 19; № 19, ст. 2281, 2283; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6418, 6427; 2010, № 30, ст. 3999; 2011, № 1, ст. 47; № 13, ст. 1688; № 29, ст. 4300; № 30, ст. 4562; № 49, ст. 7027; № 51, ст. 7448; 2012, № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7614, 7615; 2013, № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2866, 2881; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 9, 38, 72; № 10, ст. 1418; № 24, ст. 3369; 2016, № 22, ст. 3097; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4267, 4287, 4294, 4306; 2017, № 25, ст. 3593; № 27, ст. 3938, 3940; № 31, ст. 4766, 4829; 2018, № 1, ст. 90; № 32, ст. 5134; № 53, ст. 8464; 2019, № 18, ст. 2224; № 31, ст. 4426; № 44, ст. 6179; № 52, ст. 7773; 2020, № 29, ст. 4504; № 31, ст. 5013) следующие изменения:

1) пункт 12 дополнить предложением следующего содержания: «В решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка указывается вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий возможность размещения жилого дома.»;

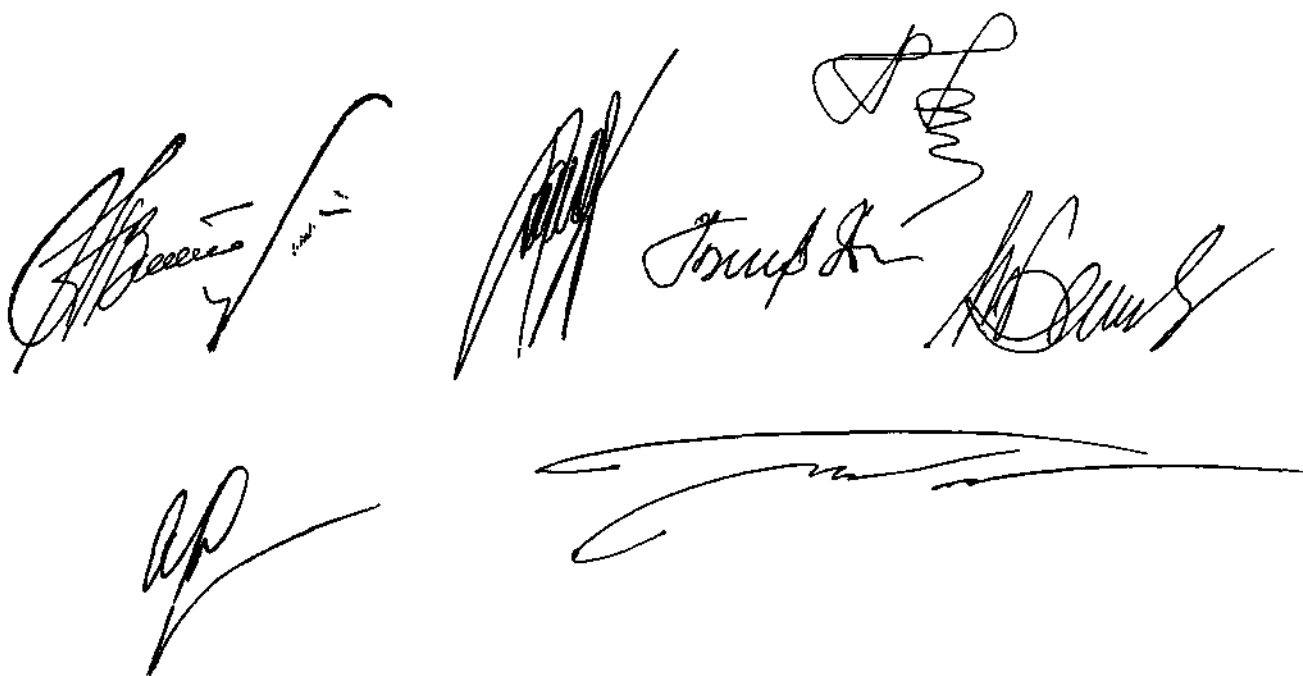
2) дополнить пунктом 15¹ следующего содержания:

«15¹. Положения настоящей статьи распространяются на дома блокированной застройки, соответствующие признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в

случае, если количество таких домов , возведенных до 14 мая 1998 года, в одном ряду не превышает двух.»;

3) пункт 16 дополнить словами «за исключением случаев, предусмотренных пунктом 15¹ настоящей статьи».

Президент
Российской Федерации



The image shows several handwritten signatures in black ink. At the top left is a large, stylized signature. To its right is another large signature with a prominent loop. Below these are two smaller signatures. At the bottom left is a signature that appears to be the initials 'AP'. At the bottom right is a long, horizontal signature with a wavy line underneath it.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Проектом федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предлагается ряд изменений, направленных на обеспечение законных интересов граждан при государственной регистрации прав на принадлежащее им недвижимое имущество.

1. В целях упрощения порядка оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимости в законодательство поэтапно вносились изменения, которые получили наименование «дачная амнистия».

Первым таким актом является вступивший в силу с 1 сентября 2006 г. Федеральный закон № 93-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

В рамках Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости») также предусмотрен упрощенный порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства, и расположенные на таких участках дома.

С 2006 года «дачной амнистией» воспользовались более 15 млн. заявителей.

В то же время значительная часть недвижимости, расположенная на таких земельных участках и используемая гражданами для удовлетворения бытовых нужд (сарай, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы, летние кухни

и другие хозяйственные постройки), сегодня не может пройти процедуру государственной регистрации, в том числе в связи с временными и финансовыми затратами граждан на их оформление. В частности, для оформления такого вспомогательного объекта требуется выполнение кадастровых работ, подготовка декларации об объекте и осуществление государственной регистрации прав.

Вместе с тем следует учесть, что технический учет, государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленный до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества.

В соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя Российской Федерации от 4 августа 1998 г. № 37, единицей технической инвентаризации являлось домовладение, в состав которого включался жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке.

Учитывая изложенное, в целях создания условий для оформления прав на вспомогательные объекты недвижимости (сарай, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы, летние кухни и другие хозяйственные постройки), учтенные в составе домовладений и расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства, предлагается распространить правила, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» о ранее возникших правах, на права в отношении таких объектов недвижимости, а также установить возможность внесения в ЕГРН сведений о таких объектах как о ранее учтенных объектах недвижимости - на основании технических паспортов, оценочной и иной учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации. В этом случае должны быть соблюдены следующие условия:

в отношении таких зданий и сооружений до 1 января 2013 года был осуществлен технический учет и (или) государственный учет в составе домовладения;

наличие у гражданина права на соответствующий земельный участок.

2. С 1 июля 2022 года действует Федеральный закон от 30 декабря 2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Указанным Федеральным законом до 1 марта 2031 года предусмотрена возможность упрощенного бесплатного оформления прав граждан на жилые дома и одновременно на земельные участки, на которых они расположены. Нормы касаются жилых домов, построенных до 14 мая 1998 года (до дня вступления в силу Градостроительного кодекса РФ от 7 мая 1998 г. № 73-ФЗ) на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах населенного пункта. Законом определяется перечень документов, необходимых для оформления прав на земельные участки, расположенных под такими жилыми домами.

При этом данный механизм не распространяется на многоквартирные дома и дома блокированной застройки.

В рамках реализации указанных положений уполномоченными органами исполнительной власти за период с 1 июля 2022 года по декабрь 2023 года из государственной и муниципальной собственности было предоставлено в собственность бесплатно 8803 земельных участка, а на праве аренды – 228.

Вместе с тем на территории 62 субъектов Российской Федерации расположено более 66 тысяч жилых двухквартирных жилых домов (блокированной застройки), построенных в период с 1850 по 1999 годы, на которые отсутствуют правоустанавливающие документы. В связи с этим граждане, использующие такие дома, могут оформить свои права на эти дома и земельные участки под ними только в судебном порядке.

Учитывая изложенное, в целях обеспечения оформления прав граждан на такие объекты предлагается распространить указанный упрощенный механизм на дома блокированной застройки, в случае, если количество домов

блокированной застройки, возведенных до 14 мая 1998 года, в одном ряду не превышает двух.

3. Законопроектом также уточняются отдельные положения Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» об общем имуществе собственников недвижимых вещей. В частности, с целью исключения излишних процедур по оформлению общего имущества собственников недвижимых вещей предлагается предусмотреть правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о правах на общее недвижимое имущество, которое находится в общей долевой собственности в силу прямого указания закона, и сведения о котором находятся в ЕГРН.

Кроме того, законопроектом предлагается уточнить положения «гаражной амнистии» о порядке оформления гаражей различной этажности.

Предлагаемые изменения позволят обеспечить законные интересы обладателей недвижимости и государственную регистрацию прав на соответствующие объекты недвижимого имущества.

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. There are approximately seven distinct marks, including a large signature on the left, a signature in the middle, a signature on the right, a long horizontal line, and several smaller initials or signatures at the bottom.