**ВЛАДЕЛЬЦАМ НЕЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВОПРОСУ РЕГИТСРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕНННОСТИ НА ДАННЫЕ ОБЪЕКТЫ**

С 1 января 2017 года вступили в силу новые требования, касающиеся регистрации и постановки на кадастровый учёт недвижимого имущества физических и юридических лиц. Они установлены федеральным законом [№ 251-ФЗ](https://www.zemvopros.ru/go/www.rg.ru/2015/07/17/kadastr-dok.html) от 13.07.2015 г., по которому, земельные участки, предоставленные компаниям и гражданам для ведения садоводства, огородничества, ИЖС и ЛПХ, для индивидуального гаражного строительства, и строения на участках, на которые собственники ранее не оформили свидетельство о праве собственности нового образца, теперь будут регистрироваться по новым правилам.

С 1 января 2017 года зарегистрировать права собственности, пожизненного наследства или бессрочного пользования на земельные участки, находящиеся или строящиеся на них дома, возведённые по разрешительным документам и без получения разрешения на строительство, по упрощённой схеме можно лишь при условии наличия сведений об объектах в государственном недвижимости (ЕГРН). Если объекты не состоят на учёте, то их регистрация будет невозможной.

Тем не менее, этим законом сохранена и другая возможность регистрации объектов - декларативная, на основе собственных замеров.

До 2020 года декларация, содержащая описание объектов, является основанием, как для проведения их государственного кадастрового учёта, так и для осуществления госрегистрации прав на эти объекты, включая и земельные участки, относящиеся к имуществу Вооруженных Сил РФ и Министерства обороны РФ и им подведомственных организаций.

В свою очередь, новая декларация становится основой для подготовки технического плана земельных участков и построенных на них зданий и сооружений.

Техпланы, состоящие из текстовой и графической частей с соответствующими разделами, в форме электронного документа готовят кадастровые инженеры и заверяют их усиленной квалифицированной электронной подписью. Выполненные схемы вносятся на сайт Росреестра и считаются действующими после 2-х месяцев со дня их размещения.

Формы [декларации](https://www.zemvopros.ru/go/publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201603090013?index=63&rangeSize=1) и [технического плана](https://www.zemvopros.ru/go/publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201603090013?index=2&rangeSize=1) представляют собой специальные бланки. С требованиями по их заполнению можно ознакомиться и на официальном интернет-портале государственной системы правовой информации. Оформление декларации и технического плана в свободной форме не допускается.

Декларацию правообладатели объектов недвижимости должны готовить самостоятельно, выбирая удобный для себя способ - на бумажном носителе или в электронном формате. Заверяют её своей подписью. Необходимо оплатить госпошлину. Форму декларации можно взять на официальном ресурсе Росреестра, при непосредственном обращении в его территориальное подразделение или в МФЦ.

Срок действия для регистрации домов, возведённых с разрешением на строительство и без него, находящихся на приусадебных участках в черте населённого пункта, и на участках, предоставленных для ИЖС, ограничен датой 1 марта 2018 года.

С 1 марта 2018 года от получения разрешения на строительство закон № [218-ФЗ](https://www.zemvopros.ru/go/www.rg.ru/2015/07/17/nedvizh-dok.html) освободит лишь жилые постройки, возведённые на садовых и дачных участках. Разрешение на строительство вообще не требуется лишь для возведения на личном участке бань, гаражей, вспомогательных сооружений (сараев, навесов, подсобных помещений и т.д.) и при проведении реконструкции, перепланировках при капитальном ремонте жилых строений, не изменяющих их главных параметров (установлено статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ). Зарегистрировать их можно по декларации.

До 1 марта 2018 года для постановки жилых строений на государственный кадастровый учёт и для госрегистрации этих объектов в ЕГРН (Едином государственном реестре недвижимости) требуется предоставить только 3 документа:

1. заявление на постановку на кадастровый учёт и госрегистрацию;
2. технический план объекта индивидуального жилищного строительства, подготовленный посредством выполнения кадастровых работ с дальнейшим получением разрешения на строительство и подготовкой проектной документации, или на основе декларации (если проектная документация не готовилась).
3. правоустанавливающий или правоподтверждающий документ на земельный участок (для случая, когда право на этот участок, на котором находятся объекты индивидуального жилищного строительства, не зарегистрировано в ЕГРН).

**Если вновь проигнорировать закон…**

Если пустить ситуацию на самотёк и проигнорировать необходимость регистрации своих прав оставив на руках старые документы, то в дальнейшем можно столкнуться с серьёзными проблемами.

Самым грозным окажется то обстоятельство, что земельные наделы, начиная с 2017 года, будут изыматься в муниципальную собственность. Такая процедура, весьма неприятная для собственников, отставших от складывающейся реалии, предусмотрена федеральным законом № 251-ФЗ, вступившим в силу 01.12.2015 г. и уточнившим порядок проведения изъятия.

Сначала недвижимость должна быть признана безхозяйной и в связи с этим поставлена на соответствующий учёт в кадастровой палате и муниципалитете.

Первую партию в этой “трагической симфонии” сыграют кадастровые палаты. Они обязаны выявить бесхозные объекты. Ими считаются те, на которые  отсутствуют сведения в ГКН, регламентированные  Федеральным законом “О государственном кадастре недвижимости" (пункт 4.5 статьи 45 закона [№ 221-ФЗ](https://www.zemvopros.ru/go/www.rg.ru/2007/08/01/kadastr-doc.html) от 24.07. 2007 г. с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2016 г. ).

Установлен срок отсутствия сведений - 5 лет с момента постановки земельного участка и расположенных на нём построек (зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства) на кадастровый учёт и присвоения им кадастровых номеров.

Далее, в течение 10 рабочих дней, отсчитываемых от 5-летнего срока присвоения объекту кадастрового номера, палата должна снять его с кадастрового учёта и направить в муниципалитет материалы по выявленным объектам, а тот, в свою очередь, обязан будет начать процедуру, по которой объекты недвижимого имущества в судебном порядке будут признаны безхозяйными и переданы в собственность муниципалитета.

Собственники таких дач, домов и земельных участков на судебные заседания приглашаться не будут, поскольку в исках властей статус земель и построек будет указываться как безхозяйные, а потому, в дальнейшем может возникнуть необходимость их выкупа у муниципалитета или уже у новых владельцев, которым участки были проданы властями.

Так как системы учёта Росреестра отлажены практически безукоризненно, ошибки в их данных по выявлению безхозяйных объектов или недоразумения, связанные, например, с возможной утратой или отсутствием в муниципалитетах некоторых документов советских времён, представляют исключительно единичные случаи.

Если же находящиеся на земельных участках здания и сооружения или хоть одно помещение в них (в том числе и в многоквартирных домах) ранее прошли государственную регистрацию права, что означает наличие о них сведений в ЕГРП, то под изъятие ни земельные участки, ни эти здания и сооружения никоим образом не попадут.