

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Росреестр предлагает меры по повышению эффективности использования земли

Росреестр представил для публичного обсуждения проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и проект федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях».

Предложенные законодательные инициативы направлены на совершенствование института государственной регистрации прав на построенные объекты капитального строительства и повышение эффективности использования земли в Российской Федерации. Документы разработаны в целях реализации государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных».

Законом предусматриваются меры, направленные на осуществление государственной регистрации права собственности на построенные жилые дома. Законопроект сохраняет ранее предусмотренную в Градостроительном кодексе Российской Федерации обязанность застройщика в течение десяти лет завершить строительство жилого дома, но при этом и зарегистрировать права на него. Органы государственной власти и органы местного самоуправления получат право обратиться в суд с требованием об исполнении застройщиком обязанности о подготовке необходимых документов и их подаче в уполномоченный орган для регистрации прав на жилой дом.

В результате анализа выявлено, что на территории каждого субъекта Российской Федерации в среднем имеется от 1 до 5 тысяч фактически существующих жилых домов, которые используются гражданами без регистрации прав.

Кроме того, предлагается закрепить обязанность собственников земельных участков использовать объекты капитального строительства в соответствии с установленным для земельных участков, на которых расположены такие объекты, видом разрешенного использования. Данный вопрос в настоящее время не урегулирован.

*- Предлагаемые изменения способствуют защите имущественных интересов граждан и страхуют землепользователей от необоснованных решений в части оценки осуществления освоения земельного участка. Сейчас фактически собственник земельного участка не защищен от предъявления к нему претензий со стороны контрольно-надзорных органов по вопросу использования земельного участка не по назначению или неиспользования в принципе. Законопроект дает гражданину время на освоение земельного участка и устанавливает соответствующие сроки, только после истечения, которых контрольно-надзорные органы могут заниматься вопросами привлечения к ответственности землепользователя. Предлагаемые нормы по регистрации построенных объектов капитального строительства дают возможность органам государственной власти и органам местного самоуправления обладать достоверной градостроительной информацией о строительстве, вести учет построенных жилых домов*, - отметил статс-секретарь, заместитель руководителя Росреестра **Алексей Бутовецкий**.

*- Проблемы, на решение которых направлен разработанный законопроект, назрели уже давно, и сверхактуальны на сегодняшний момент. В первую очередь законопроект направлен на установление правил по регистрации прав граждан на возведенный объект, на использование земли её собственником по назначению. В настоящее время созданы все условия для регистрации в упрощенном порядке, за минимальную стоимость, обязанность по оформлению прав позволит избежать проблем при возмещении вреда в следствии природных и техногенных происшествий, при наследовании имущества, подключении к инженерным сетям, к примеру, при газификации. Во-вторых, повышается внимание к назначению земельного участка, порядку его использования вне зависимости от вида права собственности на землю, тем самым реализуется запрос на справедливость, так как возможность строительства того или иного объекта на участке определяется исходя из нагрузки на территорию и напрямую связана с тем налогом, который уплачивается за этот участок, при этом возможность строительства одинаковых объектов на участках с разным назначением увеличивает нагрузку на территорию и уменьшает поступления от налогов в бюджет. В законопроекте общий тренд на упрощение, уменьшение административных процедур неразрывно связан с установлением большего порядка в имущественных правоотношениях*, - пояснила Первый заместитель министра по управлению государственным имуществом Свердловской области **Елена Николаева**.

*- Предложенный Росреестром законопроект своевременен и актуален. Регулярно председатели садоводческих объединений и садоводы сталкиваются с проблемой нецелевого использования земельных участков в СНТ, в том числе и для коммерческой деятельности. Для разрешения этого вопроса, не хватает критериев, по которым надзорные ведомства смогли бы установить нецелевое использование земли и строений. Если, ранее, в Законе 66-ФЗ был установлен срок, в течение которого нужно использовать земельный участок по целевому назначению, то Закон 217-ФЗ данную норму уже не предусматривает. Поэтому и возникают трудности при попытках воздействовать на таких собственников. Кроме того, регулирование сроков регистрации домов является актуальным вопросом. Так, по Свердловской области порядка 25% строений имеют государственную регистрацию и большинство владельцев земельных участков не торопятся с их регистрацией. Они стараются сэкономить, но переплачивают на судебных спорах при конфликтах с соседями из-за несоблюдения норм отступа от границ земельных участков при строительстве, а также при межевании своих участков, когда после замеров обнаруживается, что граница участка пересекает дом. Чтобы собственникам обезопасить себя необходимо вносить в ЕГРН уточненные данные о своих земельных участках и домах. Закон необходим для того, чтобы найти оптимальные пути решения в данных вопросах, а также защитить имущественные интересы граждан, -* председатель Свердловского регионального отделения Союза садоводов России, председатель Союза садоводов Екатеринбурга **Надежда Локтионова**.

Так, для установления четких гарантий защиты прав землепользователей, которые ранее приобрели земельные участки, законопроектом предусмотрено, что сроки освоения начинают течь только со дня вступления в силу закона.

В целях прекращения различной практики применения норм законодательства Российской Федерации, связанных с необходимостью установления, осуществляется ли освоение земельных участков, законопроектом предлагается дать соответствующее определение понятия «освоение земельного участка» и описать мероприятия, которые к нему относятся. Также предлагается наделить Правительство Российской Федерации полномочиями по установлению признаков неиспользования земельных участков. В настоящее время такие признаки утверждены только в отношении земель сельскохозяйственного назначения.

Для удобства граждан законопроект предусматривает расширение полномочий кадастровых инженеров: допускается подача заявления об осуществлении государственного кадастрового учета от имени правообладателя объекта недвижимости без доверенности. Благодаря этому гражданам не придется совершать отдельный «поход» в Росреестр.

Законопроект соответствует «тренду» на цифровизацию: обязанность представлять заявления о государственной регистрации прав для юридических лиц предусмотрена исключительно в электронном виде. Также появится возможность заверения электронного договора на выполнение кадастровых работ цифровой подписью, что позволит гражданам экономить деньги на нотариальной доверенности.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Свердловской области

+7 343 375 40 81

[press66rosreestr@mail.ru](mailto:press66rosreestr@mail.ru)

[www.rosreestr.gov.ru](http://www.rosreestr.gov.ru)

620062, г. Екатеринбург, ул. Генеральская, 6 а.