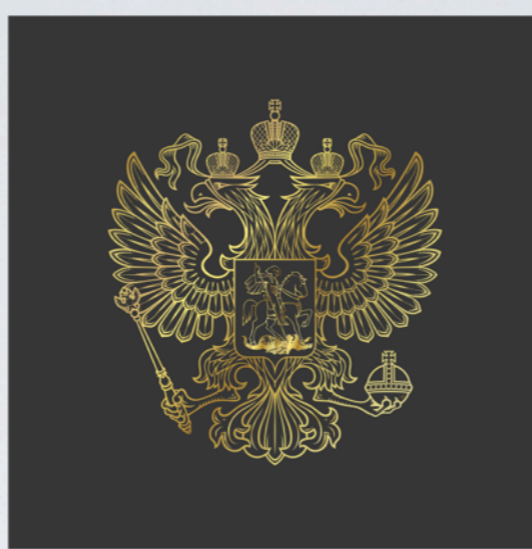




«Возможные изменения на загородном рынке в связи с разрешением регистрации (прописки) в садоводствах».

Серебряный
ВЕК





Конституционным Судом Российской Федерации 14 апреля 2008 г. признаны не соответствующими Конституции РФ положения Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (ФЗ № 66) в той части, в которой исключается возможность регистрации (прописки) граждан по месту жительства в принадлежащих им на праве собственности жилых строениях, которые пригодны для постоянного проживания.

Не прошло и пяти лет, как Правительство РФ внесло в Государственную Думу проект федерального закона «О внесении изменений в ФЗ № 66».

10 июля 2013 г. Законопроект оказался в Государственной Думе и есть все основания полагать, что в осеннюю сессию он будет принят.

Законопроектом предлагается понятие "**жилое строение**", которое применяется в действующей редакции ФЗ № 66, заменить понятием "**индивидуальный жилой дом**", уже используемым в законодательстве. Также в целях приведения терминологии в соответствие с Градостроительным кодексом РФ предлагается слова "*хозяйственные строения и сооружения*" заменить словами "*объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, строения и сооружения вспомогательного использования*".

Какие же последствия для загородного рынка могут быть связаны с принятием указанного Закона?

Серебряный
ВЕК



1. Поскольку Законопроектом предлагается дополнить ФЗ № 66 нормой, закрепляющей право граждан, имеющих в собственности жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках в составе земель *населенных пунктов* или земель *сельскохозяйственного назначения*, отвечающие требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, и признанные в установленном порядке пригодными для постоянного проживания, переоформлять указанные жилые строения в качестве **индивидуальных жилых домов** в установленном законодательством Российской Федерации порядке, возможно появление числа запросов на оформление уже существующих садовых (дачных) домов в качестве **индивидуальных жилых домов**.

Можно предположить появление отдельного вида бизнеса, как «Услуга по переоформлению дома в садоводстве в **индивидуальный жилой дом**. Быстро, недорого!».

Каковы будут требования, для переоформления, пока можно только гадать. Будем ждать подзаконных актов.



Серебряный
ВЕК





2. Увеличится нагрузка и, соответственно, выручка предприятий технической инвентаризации.

Необходимо отметить, что **индивидуальным жилым домом** согласно части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ является отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи.

Статьей 2 ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" даны понятия здания и сооружения.

Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.



Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

3. Законопроектом предлагается также исключить из ФЗ № 66 положения, ограничивающие право граждан на регистрацию по месту жительства в жилом доме, расположенном на садовом или дачном земельном участке, который относится к землям населенных пунктов или землям сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, как минимум привлекательность тех объектов, которые могут быть использованы для постоянного проживания, с получением такой новой опции, как «прописка» не уменьшится. Хотя ждать существенного повышения цен тоже вряд ли стоит.



При этом следует учитывать, что регистрация по месту жительства в **индивидуальном жилом доме** не будет приводить, к приобретению соответствующей территорией статуса населенного пункта и, следовательно, по мнению Правительства РФ, возлагать на органы публичной власти обязанности по ее благоустройству, созданию и поддержанию коммунальной, транспортной и иных инфраструктур.

Во-первых, это утверждение может быть оспорено в суде, например родителями ребенка, которому откажут в приеме в школу (детский сад) по мотивам того, что прописка постоянная есть, а мест в школе (саду) для детей из СНТ нет.

Во-вторых, регистрация по месту жительства приносит массу других прав и обязанностей, как то:

- избирательные (избирать и быть избранным);
- налоговые (отчитываться и платить налоги);
- регистрационные (актуальные в последнее время «резиновые» квартиры (дома в нашем случае).

Серебряный
ВЕК



Серебряный ВЕК

КУДРИН Андрей Валерьевич
Президент группы компаний "Серебряный век".

191036, Санкт-Петербург, Невский пр., д. 120.

тел.: +7 921 933 51 13

e-mail: 9335113@gmail.com

