

## РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ДАЧНОЙ АМНИСТИИ В УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Провалова Е.В.**, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,  
тел.: 89278152201, [provalova2013@yandex.ru](mailto:provalova2013@yandex.ru)

**Котб А.М.**, студент, тел.: 89023557662, [mansovik13@gmail.com](mailto:mansovik13@gmail.com)

**Сафиуллова Н.Е.**, студент, тел.: 89020073699,

[safiullova\\_0209@mail.ru](mailto:safiullova_0209@mail.ru)

**ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

**Ключевые слова:** *дачная амнистия, земля, садоводство, хозяйство, Градостроительный кодекс, Росреестр.*

*В Ульяновской области действует специальная программа, которая называется «дачная амнистия». Она помогает владельцам дач и жилых домов упростить процесс оформления документов на свои постройки. Благодаря этой программе граждане могут без лишних сложностей поставить свои дома на кадастровый учёт и официально оформить право собственности на них. Это касается домов, построенных на участках, где можно вести садоводство, индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство в границах населённых пунктов или заниматься фермерством.*

**Введение.** «Дачная амнистия» - это упрощённая процедура регистрации прав собственности на недвижимость в садовых некоммерческих товариществах (СНТ).

В эпоху Советского Союза граждане получали от заводов и фабрик земельные участки, на которых возводили летние домики и разбивали огороды. В садоводческом товариществе вёлся учёт владельцев земли.

В сельской местности работникам колхозов предоставляли дома в бессрочное пользование, что фиксировалось в домовоей книге. Земельные участки делились между соседями «на глаз».

Многие подобные дома и земельные участки до сих пор не имеют статуса собственности и не зарегистрированы в кадастровом реестре.

Некоторые люди не хотят заниматься бумажной волокитой, другие же сталкиваются с трудностями при подтверждении своих прав на землю. С юридической точки зрения, эта недвижимость не существует, поскольку в Росреестре нет записи о ней. Дом и земельный участок невозможно продать, подарить, передать по наследству или использовать в качестве залога. [4]

**Результаты исследований и их обсуждение.** В Ульяновской области, как и на территории РФ, действует программа «дачная амнистия», упрощающая оформление документов на дачи и жилые дома. Благодаря ей граждане могут без сложностей поставить свои дома на кадастровый учёт и оформить право собственности. Программа распространяется на дома, построенные на участках для садоводства, индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства или фермерства.

Государство ввело «дачную амнистию» 15 лет назад, чтобы россияне могли зарегистрировать загородную недвижимость быстро и с минимумом документов. Программу несколько раз продлевали, в том числе в 2022 году. У граждан есть еще девять лет, чтобы оформить такие дома и участки. После 1 марта 2031 года регистрацию можно будет осуществить только через суд.

Президент России Владимир Путин подписал закон о продлении «дачной амнистии». Теперь россияне смогут до 1 марта 2031 года в упрощённом порядке зарегистрировать права на общее имущество в садоводческих и огороднических товариществах, включая гаражи, сторожки, дороги, пожарные пруды и сооружения. В законе речь идёт о зданиях и сооружениях, которые были построены до 30 декабря 2004 года. [1]

Вместе с тем упрощённый порядок регистрации прав собственности на садовые и жилые дома, а также земельные участки по-прежнему действует до 1 марта 2031 года.

Для постановки на кадастровый учёт садовых и жилых домов необходимо представить технический план объекта недвижимости и документы, подтверждающие право владения землёй. К последним может относиться договор (если дом был передан в дар, куплен, обмнен), свидетельство о наследовании, судебное решение или нормативно-правовой акт государственных или муниципальных

органов власти.

Подать документы в Росреестр можно самостоятельно любым удобным способом: в бумажном виде (отправить по почте с уведомлением о вручении), лично обратившись в орган регистрации прав или в МФЦ, а также в электронном виде. Обратите внимание, что нужно будет оплатить госпошлину за регистрацию права – 350 рублей.

«Дачная амнистия» в России действует с 1 сентября 2006 года. За это время более 15 миллионов россиян воспользовались её положениями. В феврале 2024 года в Госдуму внесли законопроект, который расширяет «амнистию» на дачные постройки и дома, возведённые до 1998 года и предназначенные для проживания нескольких семей. Для этого необходимо, чтобы постройки были учтены в Техническом или Государственном реестре домовладения до 1 января 2013 года, а владелец имел право собственности на земельный участок. [3]

Как и любая процедура, дачная амнистия обладает как преимуществами, так и недостатками. Начать стоит с положительных сторон.

Плюсы дачной амнистии заключаются в поощрениях для владельца недвижимости:

1. Регистрация объектов по дачной амнистии на землях СНТ включает в себя упрощённый порядок оформления прав собственности на такие строения, как дачный или жилой дом, баня, беседка и гараж. Для оформления понадобятся лишь декларация и технический план на диске, который подписан электронной цифровой подписью кадастрового инженера.

2. По дачной амнистии гражданин может переоформить право собственности на неучтённые метры, если размеры участка не совпадают с документально обозначенными.

3. Во время дачной амнистии упрощается работа с людьми, которые занимаются оформлением и переоформлением недвижимости. Это инженеры, работники коммунальных служб, сотрудники страховых компаний и нотариусы.

4. Недвижимость приобретает ликвидность, приемлемую для возможного ипотечного кредитования в дальнейшем. То есть зарегистрированная недвижимость, разумеется, в зависимости от

метража и благоустроенности, заинтересует банк в качестве залога.

5. Пошлина при регистрации нового строения — 350 Р. Чек прикладывается к документам при оформлении.

Процедура, наделяющая владельца недвижимости новыми правами, помимо очевидных преимуществ, имеет и минусы.

1. При проведении процедуры в соответствии с требованиями регистрирующих органов, неоспоримый минус — сложность и долгосрочность, не говоря уже о стоимости.

2. При оформлении документов, подтверждающих право собственности на недвижимость, одной из возможных сложностей могут стать соседи, которые отказываются подписывать акт согласования границ.

Это может произойти по разным причинам:

- Неправильное определение границ участка. Соседи могут считать, что границы установлены неверно и затрагивают их территорию.

- Конфликты и недопонимание. Могут возникнуть споры из-за исторических разногласий или непонимания со стороны соседей.

- Отсутствие информации или документов. Соседи могут не иметь доступа к необходимым документам или информации о границах.

- Беспочинный отказ. В некоторых случаях соседи могут отказываться подписывать акт без видимых причин, возможно, из-за нежелания сотрудничать или по другим личным мотивам.

- Нарушение прав третьих лиц. В редких случаях могут всплыть факты, указывающие на то, что ранее границы были установлены с нарушением прав третьих лиц (например, сервитуты или иные права пользования).

- В таких ситуациях владельцам недвижимости может потребоваться помощь юристов или специалистов по земельным вопросам для урегулирования споров и защиты своих прав.

3. Возникают и кадастровые ошибки, и дело не только в них, как в таковых. Кадастровая палата, как правило, не исправит недочёты исключительно по заявлению гражданина, пусть причина и объективна.

4. В случае сноса или пожара потребуются соответствующие акты, исправление записей в кадастре и регистрация прав собственности. Это включает обращение в государственные органы,

оплату госпошлины, ожидание в очередях и оформление бумаг.

5. Появление налога. Облагается не только строение, но и земельный участок. А земельный налог, к тому же, выше имущественного – ведь рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земли

В старой версии дачной амнистии можно было оформить в собственность только дачные постройки и гаражи, участки для ведения садоводства, огородничества и гаражного строительства. Сейчас программу расширили - разрешили в упрощенном порядке регистрировать жилые дома и землю под ними. А также ввели другие послабления для владельцев незарегистрированной недвижимости. [2]

Можно зарегистрировать дачный дом и земельный участок по упрощённой процедуре, независимо от того, новый это объект или старый. Например, если на садовом участке построен жилой или нежилой дом, или если у вас есть участок и домик, подтверждённые только записью в садовой книжке. Аналогично оформляются гаражи и участки под ними.

В рамках программы дачной амнистии можно зарегистрировать старые жилые дома и участки, на которых они расположены. Однако для этого необходимо, чтобы недвижимость соответствовала определённым требованиям:

- Дом должен находиться на землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства, в пределах населённого пункта.
- Участок должен быть в собственности государства или муниципалитета.
- Дом должен быть построен до 14 мая 1998 года, когда вступил в силу Градостроительный кодекс.
- Дом должен быть построен до 30 октября 2001 года на земле, на которую у владельца есть право пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования.
- Заявитель должен постоянно проживать в этом доме и быть в нём прописанным.
- Постройка должна соответствовать нормам Градостроительного кодекса, например, высота дома не должна превышать трёх этажей, а строение должно использоваться только для

проживания, а не для ведения бизнеса. [1]

Также можно оформлять в собственность и новые жилые дома в населенных пунктах без разрешения на строительство. Собственник участка просто возводит на нем дом, а потом регистрирует его в Росреестре. [6]

Новая редакция дачной амнистия упростила жизнь владельцам незастроенных земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании и пожизненном наследуемом владении. Раньше им нужно было зарегистрировать право собственности на землю, а потом уже совершать с ней сделки. Сейчас закон позволяет распоряжаться недвижимостью, как если бы она была зарегистрирована в Росреестре. Но послабление касается только тех участков, которые выделили до 30 октября 2001 года, когда вступил в силу Земельный кодекс РФ.

По правилам «Дачной амнистии 2.0» оформить недвижимость могут не только фактические владельцы, но и их наследники. Например, бабушка всю жизнь прожила в деревне и право собственности на домовладение не оформляла. После ее кончины внуки, которые стали наследниками остального имущества, могут собрать документы и зарегистрировать бабушкин дом с участком в упрощенном порядке.

Необходимо осуществить процедуру постановки на кадастровый учёт и регистрации права собственности на объект недвижимости. Эти действия выполняются одновременно при подаче документов в рамках программы дачной амнистии. [5]

Первым делом уточните информацию о кадастровых инженерах, которые состоят в саморегулируемой организации (СРО). Для этого можно воспользоваться сайтом Росреестра - найти раздел «Сервисы», а в нём - «Реестры саморегулируемых организаций».

После этого вы сможете выбрать кадастрового инженера и заказать у него необходимые услуги. Специалист приедет на участок, сделает замеры, проведёт геодезические расчёты, составит план участка и дома. В этих документах будут указаны все технические характеристики: точное местоположение, площадь, количество этажей и комнат.

В 2025 году в Ульяновске расценки на кадастровые услуги

начинаются от 2860 рублей. Стоимость зависит от вида работ, удаленности и особенностей объекта. Максимальная цена также может варьироваться в зависимости от региона.

Затем владельцы сдают документы в Росреестр. Сделать это можно несколькими способами - прийти лично в МФЦ, отправить заказным письмом по почте или оставить электронную заявку на сайте Росреестра. Последний вариант - для тех, у кого есть усиленная квалифицированная подпись (ЭЦП).

Документы для регистрации недвижимости по «Дачной амнистии 2.0»:

- паспорт заявителя;
  - заявление на регистрацию объекта недвижимости;
  - технический паспорт дома и план участка для постановки на кадастровый учет;
  - документ, который подтверждает право владения - о предоставлении недвижимости по месту работы, договор купли-продажи, коммунальные платежи на ваше имя, выписка из домовой книги о прописке, техпаспорт БТИ, договор о подключении дома к инженерным сетям;
  - квитанция об оплате госпошлины;
  - нотариальная доверенность, если документы подает не тот человек, на которого будет оформлена собственность;
- если обращается наследник - свидетельство о праве на наследство в отношении другого имущества умершего владельца.

Заявителю нужно предоставить тот документ о праве владения, который у него есть на руках. Если их несколько - например, выписка из домовой книги, коммунальные платежи и паспорт БТИ - лучше приложить их все. При этом региональные власти имеют право расширить список подтверждающих документов, то есть сделать процедуру еще проще.

Госпошлина за регистрацию одного объекта недвижимости - 350 Р. Если вы подаете документы удаленно на сайте Росреестра, будет скидка 30%.

Если документы в порядке и их достаточно, недвижимость поставят на кадастровый учет и присвоят кадастровый номер. Заявителю выдадут кадастровый паспорт и выписку ЕГРН на дом

и участок. С 2016 года свидетельства о собственности не выдают - право владения подтверждается записью в базе Росреестра.

Пока документы находятся на рассмотрении, нельзя сносить здание как незаконное строение.

Например, между собственником дома и местными властями возник конфликт, и собственник решил срочно оформить документы на регистрацию. Если Росреестр подтвердит его право собственности на здание, любые действия, направленные на отчуждение недвижимости, будут незаконными. [2]

**Заключение.** В этой статье мы рассмотрели проблему, которая может возникнуть при разработке технического плана для индивидуального жилого дома.

Кадастровый инженер должен учитывать, что в качестве разрешения на строительство индивидуального жилого дома могут быть использованы и другие документы. Однако это должно быть сделано грамотно и обоснованно, с указанием ссылки на закон, который действовал в период строительства, и с приложением ответов от компетентных органов, подтверждающих информацию. [3]

### **Библиографический список:**

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 26 декабря 2024 года) (редакция, действующая с 1 января 2025 года) Федеральный закон № 190-ФЗ: [Принят Государственной Думой от 22.12.2004 года: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] – Текст: электронный // Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/901919338> (дата обращения: 18.01.2025 г.)
2. Изменения в законодательстве, касающиеся дачной амнистии / Е. В. Гараева, О. Н. Цаповская, Ю. В. Ермошкин [и др.] // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2022. – № 1. – С. 50-53.
3. «Дачная амнистия» продолжается / Ю. А. Сальников, О. Н. Цаповская, Е. А. Лешина [и др.] // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 6(173). – С. 17-20.
4. Провалова, Е. В. Основы проведения дачной амнистии в

Республике Татарстан / Е. В. Провалова, Д. А. Борисов // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : Материалы XIV Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 25 июня 2024 года. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2024. – С. 336-339.

5. Провалова, Е. В. Порядок определения границ земельного участка / Е. В. Провалова, В. Е. Провалов, Н. Е. Сафиуллова // Аграрная наука и образование на современном этапе развития : Материалы XIII Международной научно- практической конференции, посвященной 80-летию Ульяновского ГАУ, Ульяновск, 23 июня 2023 года / Редколлегия: И.И. Богданов [и др.]. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2023. – С. 146-150.

6. Официальный сайт Росреестр [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/>

## THE RESULTS OF THE IMPLEMENTATION OF THE DACHA AMNESTY IN THE ULYANOVSK REGION

Provalova E.V., Kotb A.M., Safiullova N.E

**Keywords:** *dacha amnesty, land, gardening, agriculture, Urban Planning Code, Rosreestr.*

*There is a special program called "dacha amnesty" in the Ulyanovsk region. It helps owners of cottages and apartment buildings simplify the paperwork process for their buildings. Thanks to this program, citizens can easily register their homes on the cadastral register and formalize ownership of them. This applies to houses built on plots where gardening, individual housing construction, personal subsidiary farming within the boundaries of settlements, or farming can be carried out.*