

**1) Что такое Дачная амнистия и что из себя представляет упрощенный порядок оформления прав на земельные участки и жилые дома? Какие объекты могут быть зарегистрированы по Дачной амнистии?**

«Дачная амнистия» - это упрощенный порядок оформления прав граждан на земельные участки, жилые дома, садовые дома, гаражи и хозяйственные постройки.

В отношении права собственности на земельные участки упрощенный порядок заключается в предоставлении возможности гражданам зарегистрировать свое право собственности на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (до 30.10.2001) в постоянное бессрочное пользование или пожизненное наследуемое владение.

Причем под упрощенный порядок (с 01.07.2022) подпадают земельные участки, предоставленные гражданам, вне зависимости от вида разрешенного использования такого участка.

Если же в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой участок, или невозможно определить вид этого права, то такой земельный участок также считается предоставленным на праве собственности этому гражданину.

В отношении жилых и садовых домов суть упрощенного порядка заключается в отсутствии необходимости для осуществления ГКУ и (или) ГРП получения каких-либо разрешительных документов и соблюдения уведомительного порядка.

В настоящее время зарегистрировать право собственности на такие объекты можно на основании двух документов: правоустанавливающего документа на земельный участок и подготовленного кадастровым инженером технического плана.

**2) Какой сейчас срок дачной амнистии? Сколько составляет госпошлина?**

Срок для регистрации прав на земельные участки, подпадающие под действие упрощенного порядка, законом не ограничен. А вот зарегистрировать право на жилой или садовый дом в упрощенном порядке можно только до 01.03.2031 года.

Налоговым кодексом для объектов, подпадающих под упрощенный порядок государственной регистрации, установлен свой размер государственной пошлины – 350 рублей.

Физическое лицо может зарегистрировать право собственности за 350 рублей на земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, а также на объекты, которые были созданы или создаются, на таких земельных участках.

При этом в случае покупки, например, жилого или садового дома, право на которые уже было зарегистрировано в ЕГРН, покупатель должен будет уплатить пошлину в размере 2000 рублей.

### **3). Какие документы необходимы для оформления прав на земельный участок, занятый жилым домом? Куда обращаться?**

Ответ на данный вопрос будет зависеть от наличия документов, имеющихся у собственника жилого дома, на земельный участок.

Если такие документы существуют, а это могут быть различные акты о предоставлении земельного участка, свидетельства о праве на земельный участок, выписки из похозяйственных книг – для земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, договоры застройки, то для оформления права можно сразу обратиться в МФЦ, представив заявление о государственной регистрации права собственности и подлинник такого документа.

Причем зарегистрировать право собственности на земельный участок собственник жилого дома сможет и в случае если документы на земельный участок подтверждают не его право на такой участок, а право любого прежнего собственника жилого дома на земельный участок.

В случае отсутствия каких-либо документов на земельный участок, то для его предоставления необходимо обращаться в уполномоченные органы местного самоуправления.

### **4). Расскажите о процедуре регистрации прав в упрощенном порядке садовых домов, жилых домов на земельных участках, предназначенных для садоводства и индивидуального жилищного строительства (ИЖС)?**

До 1 марта 2031 года допускается осуществление ГКУ и (или) ГРП на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта ИЖС, указанным в ст. 1 ГрК РФ, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок.

Для оформления прав на объект капитального строительства в рамках "дачной амнистии" необходимо представить в орган регистрации прав следующие документы:

- заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав;

- технический план. Он составляется кадастровым инженером. Сведения в техническом плане указываются на основании декларации об объекте

недвижимости, составленной и заверенной собственником земельного участка, на котором расположен соответствующий объект недвижимости.

Перед заключением договора на выполнение кадастровых работ рекомендуем проверить:

- сведения о кадастровом инженером в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра;
- правоустанавливающий документ на земельный участок. К ним относятся договоры дарения, купли-продажи, мены, свидетельства о праве наследство, решения судов о признании права собственности на земельный участок, акты органов государственной власти или местного самоуправления (постановления о предоставлении участка).

В случае если право на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН, правоустанавливающий документ на земельный участок представлять не требуется.

На основании представленного заявителем технического плана, подготовленного кадастровым инженером и документа на земельный участок, в ЕГРН будут внесены сведения об объекте капитального строительства и запись о государственной регистрации права собственности.

#### **5). Дачная амнистия 2.0 - Как человек может узнать, подходит ли его ситуация под действие Дачной амнистии?**

По закону о «Дачной амнистии 2.0» гражданин имеет право на оформление в собственность жилого дома и предоставление бесплатно земельного участка под этим домом, если:

- дом возведен до 14 мая 1998 года (до вступления в силу ГрК РФ) и расположен в границах населенного пункта;
- участок, на котором расположен жилой дом, находится в государственной или муниципальной собственности;
- дом является постоянным местом проживания граждан;
- участок не предоставлен гражданину.
- право собственности на жилой дом у гражданина и иных лиц отсутствует.

Указанные жилые дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС), т.е. должны:

- быть не более 20 метров высотой;
- иметь не более трех надземных этажей;
- состоять из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в соответствующем здании.

Для оформления прав по дачной амнистии гражданам необходимо обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, или о предоставлении такого земельного участка под существующим домом и приложить любые сохранившиеся документы, подтверждающие владение домом (документы о выделении земли, об уплате коммунальных услуг, документ, подтверждающий регистрацию заявителя по месту жительства в жилом доме до 14.05.1998 и др.). К заявлению также должна быть приложена схема расположения земельного участка с описанием его границ. Для подготовки схемы расположения земельного участка следует обратиться к кадастровому инженеру.

#### **6). Может ли наследник воспользоваться Дачной амнистией?**

Упрощенным механизмом оформления земельного участка и расположенного на нем жилого дома, построенного до 14.05.1998, могут воспользоваться и наследники предыдущих владельцев. Для этого наследник к заявлению, направленному в орган местного самоуправления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или о предоставлении такого земельного участка прилагает выданные наследодателю документы, подтверждающие владение домом, схему расположения земельного участка, подготовленную кадастровым инженером, а также свидетельство о праве на наследство.

#### **7). Возможно ли оформить право по Дачной амнистии в электронном виде?**

В соответствии с Законом о регистрации обязанность по осуществлению государственной регистрации права собственности на земельный участок, государственного кадастрового учета жилого дома и регистрацией права собственности данного гражданина на такой жилой дом, возложена на орган местного самоуправления, который должен представить документы в орган регистрации прав только в форме электронных документов.

Стоит отметить, что представление в электронном виде заявлений об осуществлении учетно-регистрационных действий и документов упрощает процедуру проведения учетно-регистрационных действий для заявителей и значительно сокращает срок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

После осуществления государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, государственного кадастрового учета жилого дома и государственной регистрации права собственности гражданина на жилой дом орган местного самоуправления обязан передать собственнику выданные в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок и жилой дом выписки из ЕГРН.

**8). Сколько южноуральцев уже воспользовались дачной амнистией? В каких районах Челябинской области чаще регистрируют по дачной амнистии?**

В Челябинской области начиная с 2006 и по состоянию на 01.01.2024 года, по «дачной амнистии» зарегистрированы права в отношении более 418 тыс. объектов недвижимости.

		Общее количество заявлений на ГКУ и (или) ГРП			
		2021	2022	2023	3 мес 2024
<b>Жилые дома</b>		7911	5809	6887	1 270
из них:	по правилам части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ	<b>4698</b>	<b>5168</b>	<b>5480</b>	<b>1 265</b>
<b>Садовые дома</b>		855	470	595	33
из них:	по правилам части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ	<b>717</b>	<b>433</b>	<b>400</b>	<b>33</b>
Земельные участки, предоставленные до введения Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства		<b>2871</b>	<b>3106</b>	<b>3865</b>	<b>786</b>
Иные объекты недвижимости, для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство, подготовка уведомлений		<b>665</b>	<b>822</b>	<b>919</b>	<b>155</b>
<b>Всего</b>		<b>12302</b>	<b>10207</b>	<b>12266</b>	<b>2 244</b>

Большая востребованность регистрации в «упрощенном» порядке наблюдается в первую очередь в крупных городах Южного Урала, таких как Челябинск и Магнитогорск, а также районах области, например Кизильском, Агаповском и Сосновском муниципальных районах.

**9). На какие моменты стоит обратить внимание при выборе земельного участка и домика в СНТ?**

При покупке садового земельного участка, в первую очередь, необходимо проверить правоустанавливающие документы. Одной членской книжки владельца не достаточно: после покупки объекта без документов у покупателей могут возникнуть проблемы в дальнейшем. У продавца должно быть зарегистрированное в установленном порядке право собственности на земельный участок и садовый дом, если такой имеется на участке.

Для подтверждения данного факта можно запросить выписку из ЕГРН, которая помимо сведений о праве будет содержать и сведения о зарегистрированных ограничениях (обременениях) этого права, например арест. Важно понимать, что сведения из ЕГРН, включенные в выписку будут являться актуальными только на дату подписания выписки.

Кроме того, при покупке участков, граничащих с водными, лесными угодьями, расположенных вблизи ЛЭП или магистральных газопроводов, лучше уточнить, не подпадают ли земли в ту или иную охранную зону, запрещающую определенные виды деятельности.

Например, вы хотите приобрести земельный участок в садовом товариществе и построить на нем дом. При этом если земельный участок попадает в какую-либо охранную зону, запрещающую строительство объектов, зарегистрировать право собственности на построенный объект в ЕГРН вы не сможете.

Сведения о зонах с особыми условиями использования территории включаются в выписку из ЕГРН, при условии, что такие зоны в реестр внесены.

Проверить продавца можно также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (Федресурс).

**10). Извечный вопрос: делать ли межевание земли? Какие плюсы и сложности есть в деле установления границ?**

Собственникам земельных участков, у которых не определены границы, рекомендуем провести межевание и внести уточненные сведения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Наличие границ позволяет без лишних проблем совершать с участком любые операции и сделки. Например, продать его будет проще, ведь вряд ли покупатели захотят приобретать участок без четко определенных границ.

Уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях ЕГРН. Кроме того, ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

При этом если собственники решат разделить земельный участок, то это также возможно только при наличии установленных границ.

Для проведения межевания в первую очередь необходимо определиться с кадастровым инженером. Именно они проводят все нужные измерения и расчеты. По закону каждый кадастровый инженер обязан состоять в специализированной саморегулируемой организации (СРО). СРО контролируют деятельность своих членов и рассматривают жалобы заявителей, если кадастровые работы проведены с нарушениями.

Получить информацию о конкретном кадастровом инженеру можно на сайте Росреестра в разделе "Государственный реестр кадастровых инженеров". Там содержатся данные о наличии у него специального образования, квалификационного аттестата, подтверждение его членства в СРО. Кроме того, при помощи электронного реестра кадастровых инженеров можно узнать о результатах профессиональной деятельности специалиста.

Кадастровый инженер выезжает на место и проводит необходимые замеры. Следующий этап - ознакомление с результатами замеров. Далее - процесс согласования границ с владельцами смежных участков.

В результате проведения работ кадастровый инженер подготавливает межевой план, содержащий сведения о характерных точках границы земельного участка.

**11). Можно ли покупать земельные участки без учтенных границ? Какими последствиями может быть чревато?**

В настоящее время закон не предусматривает никаких ограничений за отсутствие межевания. Все осуществляется исключительно в добровольном порядке. Если у собственника нет межевого плана, это не послужит основанием для ограничения его прав по распоряжению земельным участком. Отсутствие межевания земельного участка также не будет являться основанием для приостановления государственной регистрации перехода права собственности на него.

В то же время нужно иметь в виду, что межевание гарантированно избавит собственников в дальнейшем от многих юридических проблем. Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков.

Проведение межевания и внесение в ЕГРН сведений о характерных точках земельного участка позволит защитить права и сведет к минимуму возникновение земельных споров.

**12). В каких еще ситуациях может помочь кадастровый инженер?**

Кадастровый инженер выполняет ряд важных обязанностей, связанных с определением границ земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, составлением межевых и технических планов, актов обследований и проведем согласование местоположения границ земельного участка.

Кроме того, кадастровый инженер вправе представить в орган регистрации прав без доверенности заявление и документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», в случае, если это будет предусмотрено договором подряда на выполнение кадастровых работ.

**13). С какими вопросами по оформлению прав на загородную недвижимость чаще всего обращаются южноуральцы в Управление Росреестра?**

Чаще всего южноуральцы обращаются по вопросам порядка оформления прав на объекты недвижимости в «упрощенном» порядке, а также вопросы относящиеся к перечню документов, необходимых для предоставления гражданам в собственность бесплатно земельного участка по «дачной амнистии».

