

В чем суть дачной амнистии?

Дачной амнистией называют упрощенный порядок оформления прав граждан на земельные участки, жилые и садовые дома, гаражи и хозяйственные постройки. При этом не требуются разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. Дачная амнистия действует бессрочно. Оформить не поставленный ранее на кадастровый учет дом на земельном участке для ИЖС, ЛПХ или садоводства без уведомления о строительстве можно до 01.03.2026.

Основное нормативно-правовое регулирование "дачной амнистии" осуществляется [ГрК РФ](#) и [Законом](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

Особенности оформления прав на гаражи и/или земельные участки под гаражами в рамках "гаражной амнистии" в настоящем материале не рассматриваются.

Объекты недвижимости, на которые распространяется дачная амнистия

Дачная амнистия распространяется, в частности ([ч. 1, 2 ст. 49](#) Закона N 218-ФЗ; [п. п. 2, 3 ст. 3, ч. 7, 9, 11 ст. 54](#) Закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ; [п. 39 ст. 1, ч. 17 ст. 51, ч. 15 ст. 55](#) ГрК РФ):

- 1) на земельные участки, которые предоставлены гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства (в том числе дачные земельные участки), строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства (далее - земельные участки);
- 2) на объекты недвижимости, для строительства и реконструкции которых не требуется получения разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию:
 - объекты ИЖС (жилые дома);
 - гаражи, расположенные на земельных участках, предоставленных гражданам для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
 - жилые дома, садовые дома, хозяйственные постройки, расположенные на садовых земельных участках.

К хозяйственным постройкам, для строительства которых не требуется получать разрешение на строительство, относятся бани, сараи, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки, в том числе временные ([п. 3 ст. 3](#) Закона N 217-ФЗ).

Сроки действия дачной амнистии не установлены, однако в настоящее время о строительстве жилых и садовых домов необходимо уведомлять орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (далее - уполномоченный орган).

При этом до 01.03.2026 допускается кадастровый учет и регистрация прав на садовые и жилые дома, расположенные на садовых земельных участках, а также земельных участках для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, без такого уведомления ([ч. 1, 1.1 ст. 51.1](#) ГрК РФ; [ч. 5 ст. 16](#) Закона от 03.08.2018

№ 340-ФЗ; ч. 7, 9 ст. 54 Закона № 217-ФЗ; ч. 12 ст. 70 Закона № 218-ФЗ; Письмо Росреестра от 19.01.2021 № 13-00021/21).

Кроме того, не требуется направлять уведомление в отношении жилого или садового дома, созданных на садовом земельном участке либо земельном участке, предназначенном для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, кадастровый учет которых осуществлен до 04.08.2018 (ч. 22 ст. 70 Закона № 218-ФЗ; ч. 6.1 ст. 16, ст. 17 Закона № 340-ФЗ).

Особенности регистрации прав на земельный участок

Гражданин может зарегистрировать в упрощенном порядке право собственности на земельный участок, предоставленный ему до 30.10.2001.

Для этого в орган регистрации прав (Росреестр) нужно представить [заявление](#) на государственную регистрацию прав и любой документ, который подтверждает право гражданина на земельный участок. Например, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении гражданину участка или акт (свидетельство) органа государственной власти о праве гражданина на участок. Если таких документов нет, можно представить выписку из похозяйственной книги, которую выдает орган местного самоуправления. Дополнительные документы для регистрации не потребуются.

Право собственности на земельный участок регистрируют за гражданином независимо от вида права, на котором участок был предоставлен ему ранее (на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования). Если гражданин владел участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такое право прекращается с момента регистрации права собственности на участок. Регистрацию произведут и в том случае, если в документе, который подтверждает право гражданина на земельный участок, не указан вид права или нельзя его определить. В этой ситуации считается, что участок предоставлен гражданину на праве собственности (ст. 49 Закона № 218-ФЗ; ст. 1, п. 9.1 ст. 3 Закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ).

Особенности регистрации прав на объект ИЖС и садовый дом

По общему правилу строительство объектов ИЖС и садовых домов осуществляется по согласованию с органом государственной власти или местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство (далее - уполномоченный орган). Для этого в указанный орган до начала строительства застройщик направляет [уведомление](#) о планируемом строительстве с приложением следующих документов (ч. 1, 1.1, 3, 5 ст. 51.1 ГрК РФ; п. 12 ст. 60 Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ):

- правоустанавливающих документов на земельный участок (если права на него не зарегистрированы в ЕГРН);
- документа, подтверждающего полномочия представителя (если уведомление направляется представителем);
- описания (в текстовой форме и графическое) внешнего облика объекта недвижимости в случае, если он расположен в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случая использования типового архитектурного решения (об использовании типового решения должно быть указано в уведомлении).

В течение семи рабочих дней уполномоченный орган должен рассмотреть представленные

документы и направить застройщику [уведомление](#) о соответствии объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения такого объекта на земельном участке (далее - уведомление о соответствии) либо [уведомление](#) о несоответствии. Иные сроки установлены для объектов ИЖС и садовых домов, расположенных в границах исторического поселения, в уведомлении о планируемом строительстве которых отсутствует указание на типовое архитектурное решение.

Полученное уведомление о соответствии либо ненаправление уполномоченным органом в предусмотренные сроки уведомления о несоответствии считается согласованием строительства и дает застройщику право осуществлять строительство в соответствии с указанными параметрами в течение десяти лет. Указанное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект недвижимости ([ч. 7, 8, 13 ст. 51.1](#) ГрК РФ).

Кадастровый учет и регистрация права собственности на построенный жилой или садовый дом осуществляются по заявлению уполномоченного органа.

Для этого не позднее месяца со дня окончания строительства вы должны направить в указанный орган [уведомление](#) об окончании строительства и иные необходимые документы, в частности технический план построенного объекта недвижимости и соглашение об определении долей на него, заключенное между правообладателями земельного участка, находящегося в долевой собственности ([ч. 1.2 ст. 19](#) Закона N 218-ФЗ; [ч. 16, 16.1 ст. 55](#) ГрК РФ).

Также необходимо уплатить госпошину за регистрацию права собственности ([ст. 17, ч. 7 ст. 18](#) Закона N 218-ФЗ; [ч. 16 ст. 55](#) ГрК РФ).

Однако следует учитывать, что до 01.03.2026 кадастровый учет и регистрация прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, допускаются на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок (не представляется, если в ЕГРН зарегистрировано право заявителя на данный земельный участок). Наличие уведомлений о планируемом строительстве и об окончании строительства такого объекта недвижимости не требуется. Право выбора порядка оформления указанного объекта недвижимости принадлежит его правообладателю ([ч. 12 ст. 70](#) Закона N 218-ФЗ; [Письмо](#) Минэкономразвития России от 13.08.2019 N 26559-ВА/Д23и; [Письмо](#) Росреестра от 08.02.2021 N 13-0775-АБ/21).

В аналогичном порядке осуществляется государственный кадастровый учет изменений сведений ЕГРН в связи с реконструкцией указанных объектов недвижимости ([Письмо](#) Минэкономразвития России от 24.12.2019 N ОГ-Д23-11504).

При этом объект недвижимости должен соответствовать установленным параметрам объекта индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан, градостроительному регламенту и др. ([п. 39 ст. 1](#) ГрК РФ; [ч. 12, 13 ст. 70](#) Закона N 218-ФЗ; [п. п. 3, 3.1](#) Письма Росреестра от 05.03.2021 N 14-1578-ГЕ/21; [Письмо](#) Минстроя России от 05.03.2021 N 5336-ОГ/08).

Регистрация права собственности на жилой или садовый дом, созданные на садовом земельном участке либо земельном участке, предназначенном для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, кадастровый учет которых осуществлен до 04.08.2018, производится на основании правоустанавливающего документа на соответствующий земельный участок. Если право на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН, указанный документ представлять не требуется. Также для указанных объектов недвижимости не требуются уведомления о начале и об окончании строительства ([ч. 22 ст. 70](#) Закона N 218-ФЗ; [ч. 6.1 ст. 16, ст.](#)

17 Закона N 340-ФЗ).

Особенности регистрации прав на иные объекты недвижимости

Для кадастрового учета и регистрации права собственности на гараж или хозяйственную постройку (в том числе являющиеся объектами незавершенного строительства) в Росреестре потребуются следующие документы (ч. 1 ст. 14, ч. 3, 4 ст. 20, ч. 10 ст. 40 Закона N 218-ФЗ; п. 5 Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 30.12.2020 N П/0509):

- [заявление](#) о кадастровом учете и государственной регистрации прав;
- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости;
- технический план объекта недвижимости (предоставляется в электронном виде, подписанный усиленной квалифицированной подписью подготовившего его кадастрового инженера, на электронном носителе информации, например на оптическом компакт-диске или USB-накопителе) либо идентифицирующий номер технического плана в электронном хранилище, ведение которого осуществляется Росреестром.

При этом сведения в техническом плане такого объекта недвижимости указываются на основании [декларации](#), составленной и заверенной собственником объекта недвижимого имущества (ч. 11 ст. 24 Закона N 218-ФЗ).

Договором подряда на осуществление кадастровых работ право на представление без доверенности технического плана в орган регистрации прав может быть предоставлено подготовившему его кадастровому инженеру (п. 4 ч. 2.1 ст. 36 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ).

Способы подачи документов для кадастрового учета и регистрации прав

Если вами ранее направлялось уведомление о планируемом строительстве объекта ИЖС или садового дома, уведомление об окончании строительства с необходимыми документами можно направить в уполномоченный орган посредством личного обращения, в том числе через МФЦ, почтовым отправлением с уведомлением о вручении, через Единый портал госуслуг, региональные порталы госуслуг или с использованием государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности. После этого в течение семи рабочих дней с даты поступления уведомления уполномоченный орган обязан направить в Росреестр заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такой объект.

В случае ненаправления уполномоченным органом в указанный срок заявления застройщик вправе направить его в Росреестр самостоятельно. При этом прилагаемые к заявлению документы запрашиваются Росреестром у уполномоченного органа (ч. 16, 16.1 ст. 55 ГрК РФ; ч. 1.2 ст. 19 Закона N 218-ФЗ).

Заявление и необходимые документы для кадастрового учета и регистрации прав самостоятельно можно представить в Росреестр одним из следующих способов (ч. 1 ст. 3.1, ч. 1, 1.5, 2, 12 ст. 18 Закона N 218-ФЗ; ч. 1 ст. 15, ч. 3 ст. 80 Основ законодательства РФ о нотариате; п. п. 1 - 3 Приложения N 1 к Приказу Росреестра N П/0509; п. 1.2 Приказа Росреестра от 18.10.2016 N П/0515):

- непосредственно в ФГБУ "ФКП Росреестра" или МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений и МФЦ, размещенному на сайте

Росреестра).

В г. Москве и Московской области прием документов на государственную регистрацию осуществляется через МФЦ, кроме приема по экстерриториальному принципу;

- при выездном приеме;
 - почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении согласно перечню подразделений, размещенному на сайте Росреестра (в этом случае, в частности, подлинность подписи на заявлении должна быть засвидетельствована нотариально);
 - через нотариуса, если им засвидетельствована подлинность подписи на заявлении о государственной регистрации прав;
 - в форме электронных документов через Интернет, например посредством официального сайта Росреестра.
-