

М. И. Осадчая^{1,2}, В. Ю. Корбе², А. В. Дубровский¹, И. Ю. Руднов³*

Исторический обзор этапов реализации «дачной амнистии» в Российской Федерации

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

² Администрация Новосибирского района Новосибирской области, г. Новосибирск, Российская Федерация

³ МУП Землеустроительное бюро, р.п. Коченево
* e-mail: mashaasap@mail.ru

Аннотация. В статье рассмотрены этапы реализации «дачной амнистии» в Российской Федерации, их последовательность и ключевые изменения законодательства на каждом из этапов. Дана подробная характеристика каждого из этапов «дачной амнистии». Сделаны выводы, касающиеся упрощения процедуры регистрации индивидуальных жилых домов находящихся на территории садовых некоммерческих товариществ. Показана роль государства в урегулировании спорных вопросов, касающихся признания законности постройки дачных домов, их кадастрового учета и регистрации прав. Выполнен анализ и дано расширенное описание улучшений, достигнутых в результате реализации «дачной амнистии». Сделаны выводы о необходимости использования подобных методико-технологических инструментов для компенсации механизмов совершенствования нормативно-правового обеспечения учетно-регистрационных действий с недвижимостью.

Ключевые слова: государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, объект недвижимости, индивидуальное жилищное строительство, земельный участок, садовые некоммерческие товарищества

M. I. Osadchaya^{1,2}, V. YU. Korbe², A. V. Dubrovsky¹, I. Y. Rudnov³*

Historical review of the stages of implementation of the “dacha amnesty” in the Russian Federation

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

² Administration of the Novosibirsk district of the Novosibirsk region, Novosibirsk, Russian Federation

³ Municipal Unitary Enterprise Land Management Bureau, R.P. Kochenevo
* e-mail: mashaasap@mail.ru

Abstract. The article examines the stages of the implementation of the «dacha amnesty» in the Russian Federation, their sequence and key legislative changes at each stage. A detailed description of each of the stages of the «dacha amnesty» is given. Conclusions have been drawn regarding the simplification of the registration procedure for individual residential buildings located on the territory of garden non-profit partnerships. The role of the state in the settlement of controversial issues related to the recognition of the legality of the construction of country houses, their cadastral registration and registration of rights is shown. The analysis is carried out and an expanded description of the improvements achieved as a result of the implementation of the "dacha amnesty" is given. Conclusions are drawn about the need to use such methodological

and technological tools to compensate for mechanisms for improving regulatory support for accounting and registration actions with real estate.

Keywords: state cadastral registration, state registration of ownership rights, real estate object, individual housing construction, land plot

Введение

На всем протяжении истории государства, земельное законодательство претерпевало изменения. Менялись способы определения границ земельных участков, изменялись документы, которыми определялась принадлежность тому или иному лицу или организации, менялся порядок учета объектов недвижимости. Способы учета и регистрации индивидуальных жилых домов (ИЖС) и дачных домов также не стали исключением и за последние двадцать лет претерпели ряд существенных изменений. При этом собственники некоторых объектов недвижимости, например, дачных домов, не смогли из-за принятия новых норм в строительстве зарегистрировать свои постройки. Инструмент «дачная амнистия» упрощает регистрацию прав собственности на земельные участки и объекты недвижимости, расположенные на них, без необходимости получения разрешения на строительство. Разработанный государством регламент устанавливает упрощенный порядок регистрации прав для объектов, построенных до 1998 года, снижает бюрократические барьеры и сокращает сроки регистрации. При этом у владельца недвижимости появляется возможность легализовать постройки, без получения требуемого разрешения на эксплуатацию. Данный инструмент способствует упорядочению рынка недвижимости и улучшению инвестиционного климата в секторе загородной недвижимости.

Методы и материалы

Основными методами, используемым для проведения исторического обзора этапов реализации «дачной амнистии» в Российской Федерации, послужили методы анализа и сравнения нормативно-правовых документов, ставших правовыми основаниями для внесения соответствующих изменений.

Результаты

Первоначально изменения при регистрации объектов недвижимости касались лишь дачных домов и сводились к предоставлению возможности гражданам оформления прав на дачные дома в соответствии с законодательством, в связи с этим нововведения и были прозваны «дачной амнистией», лишь на последующих этапах изменения стали касаться и ИЖС.

Для понимания всей последовательности «дачной амнистии» следует рассмотреть каждый исторический этап подробнее [1].

Первый этап (01.09.2006–16.05.2008 г.г). Изменения данного этапа коснулись возможности оформить права и поставить на учет как объекты недвижимости (постройки, дачные, садовые домики), так и земельные участки (ЗУ). В части оформления земли появились следующие возможности:

– появилась возможность узаконить больше площади ЗУ, чем указано в изначальных правоустанавливающих документах. Для реализации такой возможности, гражданину необходимо было произвести межевание земельного участка, не запрещалось производить межевание по границам заборов или других ограждающих конструкций земельного участка, что зачастую было в разы больше площади, указанной в правоустанавливающих документах;

– также можно было осуществить лишь кадастровый учет участка, а межевание провести позже, данная процедура позволяла включить в оборот ЗУ даже без проведения межевания;

– осуществление возможности регистрации прав на ЗУ, предоставленный до 2001 года (введение в действие Земельного кодекса) с использованием старых образцов документов;

– также появилась возможность изменить вид права на котором предоставлен ЗУ на собственность;

– с 08.12.2007 граждане получили право оформить землю, предоставленную ранее их предшественникам, для этого требовалось предоставить документы о правах предшественника на такой ЗУ.

В части оформления построек появились следующие возможности:

– для того, чтобы узаконить дачные, садовые дома и различные постройки требовалось предоставить в уполномоченный орган документы на участок и подтверждение возведения такого объекта (декларация), в случае же наличия в реестре данных о правах на ЗУ, подтверждающих документов на такой ЗУ не требовалось;

– для ИЖС вплоть до 2010 года подтверждающим создание объекта документом выступал технический паспорт, при этом необходимость получения разрешений на строительство и ввод отсутствовала;

– требования по отсутствию необходимости получения разрешения на строительства было также применено к объектам, построенным до конца 2004 года (введение в действие Градостроительного кодекса) [2].

Второй этап (17.05.2008–28.02.2015 г.г). В это период утратила силу норма, позволяющая значительно увеличивать площадь земельного участка по сравнению с площадями, указанными в правоустанавливающих документах старого образца, на смену пришла норма, позволяющая увеличить площадь лишь на 10% от значений, указанных в документах. Иные положения остались действующими.

Третий этап (01.03.2015–31.12.2016 г.г). Данный этап плотно связан с введением новой редакции Земельного кодекса, что изменило многие положения «дачной амнистии» [3]. Членам дачных объединений для бесплатного получения в долевую собственность территорий общего пользования требовался документ, изданный местными органами о предоставлении такого участка. Также в период третьего этапа исчезло временное ограничение на издание такого документа и расширился перечень оснований для отказа в предоставлении такого разрешения.

Четвертый этап (01.01.2017–31.12.2018 г.г). Одним из ключевых изменений, вступивших в силу на данном этапе, стало отсутствие возможности регистрации

и учета ЗУ при отсутствии определенных в установленном законом порядке границ такого ЗУ. Так, обязательным приложением для осуществления учетно-регистрационных действий стали технический и межевой планы ОКС и ЗУ соответственно. Ещё одним важным изменением стал факт объединения процедуры регистрации прав и кадастрового учета. Если ранее они могли существовать автономно, то в указанный период они стали взаимосвязанными, что для граждан создало дополнительные трудности и затраты [4]. Часть норм «дачной амнистии» были перенесены во вступивший в силу закон [4], в частности, возможность оформить землю, предоставленную до дня вступления в силу ЗК РФ в соответствии со старыми формами документов. Также, с августа 2018 года появилась альтернатива разрешениям на строительство, применяемая для садовых, дачных земельных участков и участков для ИЖС, а именно уведомление о планируемом строительстве [1, 5].

Пятый этап (01.01.2019–01.08.2019 г.г.). Связан со вступлением в силу закона о садоводстве [6], благодаря данному закону появилось конкретное определение понятия «садовый дом», упразднены виды разрешенного использования, связанные с дачным хозяйством, дачным строительством и т.п., а все товарищества и участки с данным названием отнесены к садовым, также важным пунктом стало отнесение всех капитальных построек, возведенных на садовых участках и зарегистрированных до вступления в силу [6], то они автоматически признаются садовыми домами, а если такие объекты имели жилое назначение, то они автоматически становятся жилыми домами.

Шестой этап (02.08.2019–настоящее время). В настоящий момент существует несколько вариантов учета и регистрации жилых, садовых и дачных домов на предназначенных для этого земельных участках. Например, сохраняется возможность строительства таких объектов в уведомительном порядке, то есть посредством уведомления органа местного самоуправления о планируемом строительстве, на которое орган предоставляет свое уведомление о соответствии/несоответствии планируемых параметров строительства. Но с другой стороны появилась возможность оформления документов на объект строительства на основании лишь правоустанавливающих документов на участок, на котором располагается такой объект и технического плана объекта [1–7].

Обсуждение

Весь процесс изменений законодательства, касающегося ИЖС и дачных домов сводится к постепенному упрощению для граждан процесса учета и регистрации прав на такие объекты.

Положительное влияние инструмента «дачная амнистия» проявляется в следующем [8–10]:

- упрощена процедура оформления прав на объекты недвижимости: упрощенная схема регистрации прав на земельные участки и дачные строения, не требующая проведения межевания и технического обследования, сокращены сроки регистрации до нескольких дней;

– легализация объектов: «дачная амнистия» позволила узаконить ранее построенные дачные дома и сооружения, которые не имели разрешительных документов, уменьшился риск сноса самовольных построек, что повышает ценность имущества;

– повышение оборотоспособности: зарегистрированные объекты становятся предметом сделок купли-продажи, дарения, наследования, что увеличивает их рыночную стоимость и делает их более привлекательными для покупателей;

– увеличение налоговых поступлений: легализация объектов приводит к увеличению налоговых поступлений в местные бюджеты за счет налога на недвижимость;

– развитие загородного домостроения: упрощенный порядок оформления стимулирует приобретение земельных участков под дачное строительство и развитие загородного домостроения. Это создает рабочие места в сфере строительства и способствует развитию инфраструктуры в сельских территориях;

– сокращение судебных споров: узаконивание построек уменьшает количество судебных споров по поводу их наличия и использования. Это снижает нагрузку на судебную систему и улучшает правовую определенность в вопросах недвижимости;

– улучшение качества жизни дачников: оформленные объекты позволяют дачникам пользоваться всеми благами цивилизации, такими как прописка, подключение к инженерным сетям и льготы по оплате коммунальных услуг.

Заключение

«Дачная амнистия» стала важным шагом в развитии кадастровой системы России, позволив повысить эффективность учета земель и объектов недвижимости, а также обеспечить права граждан на их собственность. Продолжающиеся изменения в кадастровом законодательстве направлены на дальнейшее упрощение процедуры регистрации прав, повышение качества кадастровых работ и создание единой и удобной системы кадастрового учета.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ефимова Е.И. Ретроспектива «дачной амнистии» // Экологическое право. 2020. № 2. С. 3–10.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации, № 190-ФЗ, 29.12.2004. – Текст: электронный// Консультант плюс: официальный сайт.
3. Земельный кодекс Российской Федерации» № 136-ФЗ, 25.10.2001. – Текст: электронный// Консультант плюс: официальный сайт.
4. О государственной регистрации недвижимости, Федеральный закон № 218-ФЗ 13.07.2015. – Текст: электронный// Консультант плюс: официальный сайт.
5. В чем суть дачной амнистии? // Азбука права: электрон. журн. 2024.
6. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации Федеральный закон № 217-ФЗ, 29.07.2017. – Текст: электронный// Консультант плюс: официальный сайт.
7. Пожаров И.В. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество // СПС КонсультантПлюс. 2022.

8. Кузнецова, А. Б. Правовые и технологические особенности реализации дачной амнистии / А. Б. Кузнецова, П. С. Аллес, Н. О. Митрофанова // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2019. – Т. 7. – С. 227-238. – DOI 10.33764/2618-981X-2019-7-227-238.

9. Иванова Т.В. Элементы стратегического планирования использования земельных ресурсов // Т.В. Иванова, А.В. Дубровский // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов VI Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной празднованию 90-летия НИИГАиК – СГГА – СГУГиТ, 23–25 ноября 2022 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 1. – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 207-211. – DOI 10.33764/2687-041X-2023-1-207-211.

10. Мурина О.В., Дубровский А.В. Технология работ по проверке и утверждению схем перераспределения земель. Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов VI Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной празднованию 90-летия НИИГАиК – СГГА – СГУГиТ, 23–25 ноября 2022 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 3. – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 103–107. – DOI 10.33764/2687-041X-2023-3-103-107.

© М. И. Осадчая, В. Ю. Корбе, А. В. Дубровский, И. Ю. Руднов, 2025