



**Как оформить жилой дом
и земельный участок под ним?**

Методические рекомендации о реализации «дачной амнистии 2.0»



Настоящие рекомендации подготовлены для оказания помощи гражданам в оформлении жилых домов, построенных до 14 мая 1998 года, в отношении которых у граждан отсутствуют правоустанавливающие документы



Установленный статьей 3.8 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» порядок решает многолетнюю проблему граждан, связанную с невозможностью легализации своего жилья, используемого ими для постоянного проживания. Граждане смогут оформить свои жилые дома и получить бесплатно расположенные под ними земельные участки и зарегистрировать права на них в Едином государственном реестре недвижимости без необходимости обращения в судебные инстанции



Земельный участок под домом предоставляется без проведения торгов в собственность бесплатно либо в аренду если такой участок ограничен в обороте (размер арендной платы будет не выше размера земельного налога для такого участка)



«Дачная амнистия 2.0» действует до 1 марта 2031 г.

Шаг 1. Как понять, можно ли оформить жилой дом и земельный участок под ним

Вы сможете оформить жилой дом **при одновременном соблюдении условий:**

- ✓ Жилой дом **возведен до 14 мая 1998 г.**
- ✓ Жилой дом **используется для постоянного проживания**
- ✓ Жилой дом **НЕ признан самовольной постройкой** по решению суда или органа местного самоуправления
- ✓ Жилой дом и земельный участок **расположены в границах населенного пункта**

Вам **не мешают** оформить жилой дом и земельный участок под ним следующие обстоятельства:

- ✓ отсутствие в градостроительном регламенте вида разрешенного использования земельного участка предусматривающего возможность размещения жилого дома;
- ✓ несоответствие площади Вашего земельного участка требованиям градостроительного регламента;
- ✓ жилой дом принадлежал кому-то из Ваших близких родственников, но после его смерти жилой дом по наследству не может быть оформлен.

Шаг 2. Какие документы нужны для оформления жилого дома



Вам необходимы документы, подтверждающие факт Вашего проживания в доме и (или) факт строительства жилого дома до 14 мая 1998 г.

- ✓ Документ о **подключении жилого дома к электрическим сетям** (иным сетям инженерного обеспечения) и (или) об оплате коммунальных услуг;
- ✓ **Старый технический паспорт или иной документ на жилой дом**, который вы заказывали для технического учета или технической инвентаризации жилого дома **до 1 января 2013 года, с информацией о возведении** такого жилого дома **до 14 мая 1998 г.**
- ✓ **Документ, подтверждающий приобретение Вами земельного участка**, на котором расположен жилой дом;
- ✓ **Документ, подтверждающий прописку в жилом доме до 14 мая 1998 года;**
- ✓ **Выписка** из похозяйственной книги или из иного документа **о принадлежности Вам жилого дома** с информацией о жилом доме;
- ✓ **Документы о наследстве**, выданные Вам до 14 мая 1998 года, если жилой дом принадлежал Вашему наследодателю (отцу, матери, бабушке, дедушке, иным родственникам).
- ✓ **Иные документы**, которые предусмотрены законом субъекта Российской Федерации.

Шаг 2. Какие документы нужны для оформления жилого дома



Вам понадобится **хотя бы ОДИН документ** из перечисленных. Если у Вас есть все указанные документы, то необходимо приложить их все.



Если у Вас нет указанных документов, это не означает, что Вы не сможете оформить жилой дом

Органы власти Вашего региона наделены полномочиями по определению иных документов, которые являются основанием для оформления прав на жилой дом по «дачной амнистии 2.0» в случае отсутствия указанных документов



ВАЖНО!

Истребование у Вас дополнительных документов либо дополнительное подтверждение использования жилого дома не допускается!



Шаг 3. С чего начать

Шаг 1

Вы убедились, что Ваш земельный участок подходит под «дачную амнистию 2.0»

Шаг 2

У вас есть необходимые документы



Вам нужно выяснить, стоит ли земельный участок на кадастровом учёте

Это можно сделать, обратившись:

- ✓ в МФЦ;
- ✓ в орган местного самоуправления;
- ✓ в филиал ППК «Роскадастр» в Вашем регионе;
- ✓ к кадастровому инженеру.



Сведения о земельных участках, стоящих на кадастровом учёте, можно найти Портале пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (<https://nspd.gov.ru>)

Сведения о земельных участках также доступны на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»



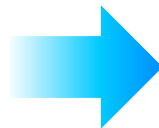
В случае если Ваш земельный участок **не стоит на кадастровом учёте**, Вам предстоит его **образовать (см. Шаг 4)**.

В случае если Ваш земельный участок **стоит на кадастровом учёте** и у него есть точные границы, то переходите к **Шагу 10**.

Шаг 4. Образование земельного участка



Уточните в местной администрации, утверждался ли **проект межевания территории**, предусматривающий образование земельного участка под Вашим домом. Это документ, который заранее определяет направления развития этой территории и границы земельных участков.



Если такой **проект есть**, то образование земельного участка **осуществляется в соответствии с ним**



Если **проекта межевания территории нет** либо проект межевания территории не предусматривает образование Вашего земельного участка, то земельный участок будет образовываться на основании **схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории**



Шаг 4. Образование земельного участка

Как подготовить схему? Кто это может сделать?



Вы можете сделать это самостоятельно, воспользовавшись утвержденной формой, а также с помощью ФГИС «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных».



Требования к схеме и форма схемы утверждены приказом Росреестра от 19 апреля 2022 г. № П/0148.

Схема может быть подготовлена в бумажном виде или в виде электронного документа по форме:

Форма схемы
расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории, подготовка которой
осуществляется в форме документа на бумажном носителе

Утверждена _____
(наименование документа об утверждении, включая
наименования органов государственной власти или
органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении
схемы или подписавших соглашение о перераспределении земельных
участков)
от _____ г. N ____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка <1> _____		
Площадь земельного участка <2> _____ м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты <3>, м	
	X	Y
1	2	3
Масштаб 1: _____		
Условные обозначения:		



Росреестр

Шаг 5. Схема есть, что дальше?

Когда схема расположения земельного участка подготовлена и оформлена в соответствии с установленными правилами, Вам предстоит официально обратиться в орган публичной власти, который распоряжается земельным участком

Если земельный участок **находится в муниципальной собственности или в государственной неразграниченной собственности** – это муниципалитет (полномочия могут быть перераспределены)

Если земельный участок **находится в региональной собственности**, то заявление нужно подавать в адрес региональной власти, если в федеральной – то в Росимущество (соответствующее региональное территориальное управление)

Срок рассмотрения заявления – 30 дней



В уполномоченный орган Вы подаете **заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка**

В заявлении в качестве основания нужно указать, что жилой дом построен до 14 мая 1998 г., и указать ссылку на пункт 2 статьи 3.8 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

К заявлению необходимо приложить:

- Имеющиеся документы на жилой дом, которые были перечислены выше;
- Схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (если образование будет осуществляться на основании неё, а не проекта межевания территории);
- Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя;
- Технический план жилого дома (если сведения о жилом доме не внесены в Единый государственный реестр недвижимости)



Росреестр

Шаг 6. Осмотр жилого дома



Не позднее 30 дней после получения заявления уполномоченный орган власти проводит **осмотр жилого дома** для подтверждения его наличия на испрашиваемом земельном участке



Результаты осмотра жилого дома фиксируются **актом осмотра**



Порядок проведения осмотра, форма акта осмотра утверждены приказом Росреестра от 23 марта 2022 г. № П/0100





Росреестр

Шаг 7. Ваше заявление рассмотрено



По истечении 30 дней с момента подачи заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка Вы **получаете решение уполномоченного органа**



Если Вы **получили отказ** в принятии такого решения, то такой отказ должен содержать **конкретные** и предусмотренные законом основания, по которым принято такое решение, а именно:

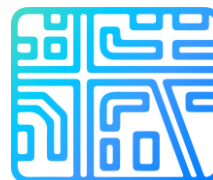
- на испрашиваемом земельном участке отсутствует жилой дом;
- жилой дом, расположенный на испрашиваемом земельном участке, признан самовольной постройкой, подлежащей сносу;
- к заявлению не приложен ни один из документов на жилой дом;
- имеются основания, предусмотренные пунктом 8 статьи 39.15, статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации



Если принято решение о **предварительном согласовании** предоставления земельного участка, образованный на основании этого решения земельный участок предоставляется заявителю **без дополнительных заявлений**. **Участок предоставят** после его постановки на государственный кадастровый учет и не позднее 20 дней с момента предоставления Вами в уполномоченный орган технического плана жилого дома (если ранее такой план Вы не предоставляли с заявлением)



Шаг 8. Подготовка межевого плана земельного участка



На основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, Вы идете к кадастровому инженеру и просите его **подготовить межевой план земельного участка**



ВАЖНО! Заключите с кадастровым инженером договор подряда, где будут предусмотрены цена и сроки выполнения работ

Шаг 9. Государственный кадастровый учет земельного участка

Когда кадастровый инженер сообщил Вам, что документы готовы, Вам нужно обратиться в Росреестр для постановки земельного участка **на государственный кадастровый учет**




Документы для постановки на государственный кадастровый учет нужно **подать в электронном виде** через:

- через Единый портал государственных услуг
- региональные порталы госуслуг
- официальный сайт Росреестра



Также подать заявление может за Вас и сам кадастровый инженер в соответствии с решением о предварительном согласовании предоставления земельного участка

Форма заявления о государственном кадастровом учете утверждена приказом Росреестра от 19 августа 2020 г. № П/0310

 В итоге Вы **получите выписку** из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок. Теперь у Вас есть все необходимые документы для оформления прав на земельный участок.

После государственного кадастрового учета земельного участка **и предоставления** Вами в уполномоченный орган **технического плана жилого дома** (если ранее такой план Вы не предоставляли с заявлением) уполномоченный орган примет **решение о предоставлении** Вам земельного участка.

Шаг 10. Предоставление земельного участка, если он уже образован

Если земельный участок образован, то есть имеет точные границы и стоит на государственном кадастровом учёте, то Вы (без подготовки схемы) подаете в уполномоченный орган **заявление о предоставлении земельного участка**

К заявлению необходимо приложить:

- 1** Имеющиеся **документы на жилой дом**, которые были перечислены выше;
- 2** **Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя**, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя;
- 3** **Технический план жилого дома** (если сведения о жилом доме не внесены в Единый государственный реестр недвижимости).

Срок рассмотрения заявления – 30 дней



В данном случае уполномоченный орган так же проводит осмотр жилого дома

Шаг 10. Предоставление земельного участка, если он уже образован



Если **нет оснований для отказа**, уполномоченный орган принимает **решение о предоставлении земельного участка**



Отказ в предоставлении земельного участка **должен содержать** предусмотренные законом **основания:**

- на испрашиваемом земельном участке **отсутствует жилой дом;**
- жилой дом, расположенный на испрашиваемом земельном участке, **признан самовольной постройкой, подлежащей сносу;**
- к заявлению **не приложен ни один из документов** на жилой дом;
- имеются основания, предусмотренные **статьей 39.16 Земельного кодекса** Российской Федерации.

Шаг 11. Государственная регистрация прав



После того, как уполномоченный орган **предоставил Вам земельный участок** под жилым домом, уполномоченный орган **подаёт в Росреестр заявление о:**

- государственном кадастровом учёте жилого дома;
- государственной регистрации Вашего права собственности на жилой дом;
- государственной регистрации Вашего права собственности на земельный участок.



Три процедуры, а именно государственный кадастровый учёт жилого дома и государственная регистрация прав на дом и участок, **выполняются одновременно.**

Обращаем внимание, что за государственный кадастровый учёт жилого дома и государственную регистрацию прав на дом и участок **необходимо оплатить государственную пошлину**



После государственной регистрации уполномоченный орган должен передать Вам **выписки из Единого государственного реестра недвижимости** на жилой дом и земельный участок

Шаг 12. Окончание



Теперь Вы стали полноправным собственником жилого дома и земельного участка под ним!



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости является законным документом, который подтверждает Ваше право собственности на земельный участок.



Особенности «дачной амнистии 2.0» на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей

Для Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей предусмотрены особенности «дачной амнистии 2.0».

На территориях указанных субъектов Российской Федерации воспользоваться «дачной амнистией 2.0» можно при одновременном соблюдении условий:

- **Жилой дом возведен до 4 октября 2022 г.** (до вступления в силу федеральных конституционных законов о принятии новых субъектов в Российскую Федерацию);
- Жилой дом **используется для постоянного проживания;**
- Жилой дом **НЕ признан самовольной постройкой** по решению суда или органа местного самоуправления;
- Жилой дом и земельный участок **расположены в границах населенного пункта.**



Особенности «Дачной амнистии 2.0» на территории Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей **действуют до 1 января 2028 г.**