



Росреестр

Как оформить документы на жилой дом и земельный участок под ним

Методические рекомендации для граждан
по применению Федерального закона «ДАЧНАЯ
АМНИСТИЯ 2.0» (от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ)





Методические рекомендации для граждан по применению Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («дачная амнистия 2.0»)

Настоящие рекомендации подготовлены для оказания помощи гражданам в оформлении жилых домов, которыми они пользуются долгие годы, а также земельных участков под ними.

Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («дачная амнистия 2.0»), вступающий в силу с **1 сентября 2022 года**, позволит решить многолетнюю проблему, когда люди не в силах легализовать и оформить свое жилье, построенное еще в советский период. При этом «дачная амнистия 2.0» позволяет подтвердить право собственности даже в случае, если у гражданина нет на руках правоустанавливающих документов.

Закон предусматривает возможность не только оформления самого жилого дома, но и **бесплатного предоставления земли под ним.**

Положения Закона **не распространяются** на многоквартирные дома и дома блокированной застройки

Настоящие рекомендации пошагово расскажут о том, как воспользоваться новым законом, на какие конкретно случаи он распространяется.

В реализации Вашего права на оформление жилого дома призваны **помочь органы местной, региональной и федеральной власти.**

Закон действует **до 1 марта 2031 года**, поэтому не стоит откладывать оформление своих прав в долгий ящик!



Шаг 1. Как понять, можно ли оформить жилой дом по новому закону?

Вы сможете оформить жилой дом при соблюдении **одновременно трёх условий:**

1 Жилой дом возведен **до 14 мая 1998 года** и используется гражданином для постоянного проживания.

2 Жилой дом расположен на государственной или муниципальной земле и находится **в границах населенного пункта.**

3 **Право собственности** на жилой дом у гражданина и иных лиц **отсутствует.**



Шаг 2. Какие документы нужны?

1 Схема расположения земельного участка (в случае, если земельный участок подлежит образованию)

2 Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя

3 Документ, подтверждающий подключение (технологическое присоединение) жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения и (или) подтверждающий оплату коммунальных услуг

4 Документ, который подтверждает проведение технического учета и (или) технической инвентаризации жилого дома до 1 января 2013 года и из которого следует, что заявитель является правообладателем жилого дома либо заказчиком изготовления указанного документа и жилой дом возведен до 14 мая 1998 года.



Шаг 2. Какие документы нужны?

5 Документ, подтверждающий предоставление либо передачу иным лицом земельного участка, в том числе из которого образован испрашиваемый земельный участок, заявителю.

6 Документ, подтверждающий регистрацию заявителя по месту жительства в жилом доме до 14 мая 1998 года.
В случае, если в жилом доме прописано несколько человек, земельный участок будет предоставлен в долевую собственность.

7 Выписка из похозяйственной книги или из иного документа, в которой содержится информация о жилом доме и его принадлежности заявителю.

8 Документ, выданный заявителю нотариусом до 14 мая 1998 года в отношении жилого дома, подтверждающий права заявителя на него.

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

Вами может быть представлен один любой документ из вышеперечисленных

Органы власти Вашего региона наделены полномочиями по определению других документов, которые являются основанием для оформления прав на жилой дом по «дачной амнистии 2.0».

В случае, если дом достался вам по наследству, то основанием для оформления ваших прав на жилой дом будет свидетельство на наследство, а также любые документы, указанные выше (Шаг 2.)



Шаг 3. Куда обратиться?

Убедитесь, что Ваш дом подходит под «дачную амнистию» (Шаг 1)

Проверьте наличие необходимых документов (Шаг 2)



Вам нужно выяснить, стоит ли земельный участок под Вашим домом на кадастровом учёте

Это можно сделать, обратившись:

- в МФЦ
- в орган местного самоуправления
- в Росреестр
- в филиал Кадастровой палаты в Вашем муниципальном образовании
- к кадастровому инженеру

Сведения о земельных участках, стоящих на кадастровом учёте, можно найти на публичной кадастровой карте Росреестра (<https://pkk.rosreestr.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 7. В этом случае Вам нужно обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой технического плана жилого дома.



Шаг 4. Начало процедуры - образование земельного участка под жилым домом



Уточните в местной администрации, утверждался ли на территорию, где расположен Ваш дом, проект межевания территории. Это документ, который заранее определяет направления развития этой территории и границы земельных участков.

В случае, если отсутствует утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование такого земельного участка, либо утвержденный проект межевания не предусматривает образование такого земельного участка, образование земельного участка осуществляется на основании схемы расположения земельного участка.

Как подготовить схему? Кто это может сделать?

Вы можете сделать это самостоятельно, воспользовавшись утвержденной формой, но лучше обратиться за этой услугой к кадастровому инженеру





Шаг 4. Начало процедуры - образование земельного участка под жилым домом

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 наименование)
_____ орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об утверждении схемы
_____ или подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)
от _____ № _____

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 грани	Координаты ³ , м	
	X	Y
1	2	3
Масштаб 1: _____		
Условные обозначения:		

¹ Указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков.

² Указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее – официальный сайт), с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов.

³ Указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 1 метра.



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 под Вашим домом

Вы подаете заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка

Форма заявления
о предварительном согласовании предоставления земельного участка
(физические лица)

1. Приложение к Правительству Республики Татарстан		2. 2.1 Регистрационный № 2.2. количество листов заявления 2.3. количество прилагаемых документов в том числе оригиналов _____, копий _____, количество листов в оригиналах _____, копиях _____ 2.4. подпись _____ 2.5. дата " ____ " _____ г., время ____ ч. ____ мин.	
3.1. Прошу предварительно согласовать предоставление земельного участка			
Кадстровый (условный) номер земельного участка: <1>			
Адрес (местонахождение):			
Планировка			
Резюме решения об утверждении проекта зонирования территории: <2>			
Кадстровый номер (номера) земельных участков, из которых в соответствии с проектом зонирования территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках земельных участков предусмотрено образование земельного участка по предварительному согласованию: <3>			
3.2. Основание предоставления земельного участка без проведения торгов: <4>			
3.3. Вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, если предоставление земельного участка возможно на нескольких видах прав:			
3.4. Цель использования земельного участка:			
3.5. Резюме решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд: <5>			
3.6. Резюме решения об утверждении документа территориального планирования и (или)			



ВАЖНО! Земельный участок образуется в границах, соответствующих размещению Вашего дома



Срок рассмотрения заявления – 30 дней

- Если земельный участок находится в муниципальной собственности или в государственной неразграниченной собственности, – это **муниципалитет**

- Если жилой дом расположен на земле, которая находится в региональной собственности, то заявление нужно подавать в адрес региональной власти, если в федеральной – то в **Росимущество** (соответствующее региональное территориальное управление)



Предварительное согласование предоставления земельного участка ОМС



Срок рассмотрения заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка – **30 дней**



ВАЖНО! ОМС проводит **осмотр жилого дома** для подтверждения его наличия, оформляет Акт осмотра



Опубликовывает извещение о предоставлении земельного участка

Размещает извещение:

- в сети "Интернет" на официальном сайте уполномоченного органа,
- на информационных щитах в границах населенного пункта, на территории которого расположен земельный участок

● Если установлен **факт отсутствия жилого дома** на испрашиваемом ЗУ:

Отказ в предоставлении или в предварительном согласовании предоставления земельного участка (с приложением акта осмотра) СРОК – **10 дней** со дня составления АКТА осмотра

Для получения оперативной информации о предоставлении земельного участка под вашим домом, рекомендуем **воспользоваться официальным сайтом муниципального образования**. При наличии извещения об оформлении земельного участка под вашим домом, **вы вправе обратиться в местную администрацию за предоставлением** такого земельного участка **на равных правах с иными пользователями** (зарегистрированными в доме)





Шаг 6. Ваше заявление рассмотрено и принято положительное решение

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



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



На основании положительного решения Вы идете к кадастровому инженеру и просите его **подготовить межевой план земельного участка (в случае, если земельный участок необходимо образовать, либо требуется уточнение его границ) и технический план жилого дома**

В принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка не может быть отказано только по причине отсутствия в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен жилой дом, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусматривающих возможность размещения жилых домов в границах такой территориальной зоны, а также несоответствия площади образуемого земельного участка предельным размерам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом



ПОМНИТЕ, что кадастровый инженер является лицом, у которого есть специальные знания, поэтому он точно знает, как именно подготовить эти документы

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



Шаг 7. Кадастровый инженер подготовил для Вас межевой план земельного участка и технический план



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

Это можно сделать в **МФЦ** либо подать документы **в электронном виде**.

По результатам данной процедуры Вы получаете выписку из ЕГРН на земельный участок под Вашим домом.

Теперь у Вас есть все необходимые документы для оформления права на жилой дом и на земельный участок под ним.





Шаг 8. Возвращаемся в администрацию

После того, как Вы прошли шаги 1 – 7, у Вас на руках имеются:

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок

Технический план на жилой дом

Если ранее до вступления в силу Закона «Дачной амнистии 2.0» уже был проведен государственный кадастровый учёт жилого дома, то, возможно, на этом этапе у Вас есть и выписка из ЕГРН на сам дом, однако права на него пока не зарегистрированы



Этих документов достаточно, чтобы завершить оформление прав и на земельный участок, и на жилой дом. Направьте эти документы официально в администрацию, они являются основанием для того, чтобы было принято решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно.

Что должна сделать администрация:

- 1** Принять решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно
- 2** Подать в Росреестр заявление о регистрации Вашего права собственности на земельный участок и о государственном кадастровом учете жилого дома, и о регистрации Вашего права собственности на дом
- 3** Передать Вам выписки из ЕГРН, подтверждающие регистрацию прав на дом и землю



Шаг 9. Окончание



Получив выписку из ЕГРН на земельный участок и жилой дом, можете быть уверены, что Вы достигли нужного результата, теперь **дом Ваш!**

Поделитесь положительным опытом с соседями и Вашими знакомыми, кому это может быть полезно.



Здравствуйте, Ефим Петрович!
Поздравьте меня, я оформил дом
в собственность! Хотите узнать, как
это сделать?

Был бы очень вам
признателен за это.
Спасибо!

