



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Как оформить документы на жилой дом и земельный участок под ним

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





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 июня 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.**

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.

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



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

ОДНАКО Вы можете этого не делать, сразу приступив к подготовке схемы границ участка под Вашим домом

НО нужно иметь в виду, что в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации схему **нельзя готовить там, где утвержден проект межевания**

Как подготовить схему? Кто это может сделать?

Следует обратиться за этой услугой к кадастровому инженеру





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)

Лист № ____		Всего листов ____
1. Заявление в Правительство Республики Беларусь	2. 2.1. Регистрационный № 2.2. количество листов заявления 2.3. количество прилагаемых документов в том числе оригиналов ____ копий ____ количество листов в оригиналах ____ листов ____ 2.4. подана ____ 2.5. дата " ____ " ____ г. время ____ ч. ____ мин.	
2.1. Прошу предварительно согласовать предоставление земельного участка	Кадастровый (условный) номер земельного участка: <1> Адрес (местоположение): Площадь: Результаты решения об утверждении проекта застройки территории: <2> Кадастровый номер (номера) земельных участков, из которых и/или соответствия с проектом застройки территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках земельных участков (предметами образования земельного участка по предварительному согласованию): <3>	
2.2. Основание предоставления земельного участка без проведения торгов: <4>		
2.3. Вид права, на возмездно заявитель желает приобрести земельный участок, если предоставление земельного участка возможно на нескольких видах прав:		
2.4. Цель использования земельного участка:		
2.5. Результаты решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд: <5>		
2.6. Результаты 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

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 и технический план жилого дома**



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



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



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**. Эту работу может сделать за Вас и сам **кадастровый инженер**, если Вы заранее с ним договорились об этом.

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.



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

Был бы очень вам
признателен за это.
Спасибо!





Полезные советы при оформлении жилого дома

1 Прежде чем начать оформление жилого дома, тщательно посмотрите ВСЕ документы, которые у Вас есть и которые могут иметь хоть какое-то отношение к дому, который Вы используете. Каждый из этих документов может пригодиться при оформлении.
Любые справки, решения, технические описания могут являться основанием для оформления прав на дом.

2 Если Вы решили начать оформление жилого дома, прежде всего обратитесь в местную администрацию, узнайте, как на территории Вашего муниципалитета будет реализовываться «дачная амнистия 2.0». Возможно, со стороны местной власти будет организована работа по всем жилым домам и Вам можно будет избежать излишних процедур.

3 Если Вам что-то непонятно в процедуре оформления, Вы всегда можете обратиться в органы местного самоуправления, где Вам окажут полную консультацию.





Полезные советы при оформлении жилого дома

4

Прежде чем оформлять жилой дом, обратитесь в местное БТИ с целью получения технического паспорта, содержащего описание Вашего дома. Возможно, это позволит Вам избежать расходов на кадастровые работы по подготовке технического плана дома.

5

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



6

Сведения о земельных участках, стоящих на кадастровом учёте, можно найти на публичной кадастровой карте Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>)