



**РОСРЕЕСТР**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

**Как оформить жилой дом и земельный  
участок в рамках реализации  
Федерального закона от 30.12.2021  
N 478-ФЗ  
«Дачная амнистия 2.0»**

**(Методические рекомендации для  
заявителей)**





Основные положения Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ

## «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («дачная амнистия 2.0»)

Настоящий закон призван реализовать права граждан на оформление жилых домов, которыми они пользуются долгие годы, а также земельных участков под ними (введена ст.3.8 Закона 137-ФЗ)

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 июля 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

В реализации права гражданина на оформление жилого дома и земельного участка призваны помочь органы местной, региональной и федеральной власти.

**Закон действует до 1 марта 2031 года**



# Как понять, можно ли оформить жилой дом по новому закону?

Оформить право на жилой дом и земельный участок под ним возможно 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**



Анализ архивных документов об отводе земли, градостроительной документации, учетно-технической документации БТИ, сведений ЕГРН, пространственный анализ территории

**3**

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



# Какие документы нужны?

1

Схема расположения земельного участка в случае, если земельный участок подлежит образованию (при отсутствии ПМТ либо если ПМТ образование такого земельного участка не предусмотрено)

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**



## 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**

**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

**Наследник вправе оформить права** на жилой дом и земельный участок по «дачной амнистии 2.0» при наличии указанных документов наследодателя, а также свидетельства о праве на наследство



# При отсутствии у гражданина документов?

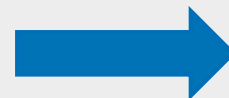


**Перечень иных документов**, которые могут являться основанием для оформления прав на жилой дом и земельный участок под ним по «дачной амнистии 2.0»



устанавливается **Законом субъекта Российской Федерации**

**Истребование дополнительных документов** (помимо установленных Законом № 478-ФЗ либо Законом субъекта РФ), требование подтверждения, в том числе в судебном порядке, использования такого жилого дома



**не допускается!**

В жилом доме **прописаны несколько граждан**



земельный участок **предоставляется в общую долевую собственность**, если иное не предусмотрено соглашением между указанными лицами



# Образование земельного участка под жилым домом



Анализ кадастровым инженером территории на предмет, утверждался ли на территорию, где расположены жилые дома, проект межевания территории.

Предусмотрено ли образование таким ПМТ земельного участка под жилой дом

В соответствии с утвержденным **проектом** межевания территории (при наличии)

На основании **Схемы** расположения земельного участка на КПТ (в отсутствие ПМТ)

## ВРИ и предельные размеры образуемого земельного участка :

ВРИ согласно градостроительным регламентам ПЗЗ

ВРИ согласно **Классификатору Росреестра** при отсутствии в градостроительном регламенте ВРИ, предусматривающих размещение жилых домов

Площадь соответствует предельным размерам и параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом ПЗЗ

Площадь **не соответствует предельным размерам** и параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом ПЗЗ, **определяется с учетом контура жилого дома**

\*ВРИ – вид разрешенного использования



# 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







# Предварительное согласование предоставления и предоставление земельного участка ОМС



По истечении **30 дней** с момента подачи заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка должно быть **принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка**

Подготовка межевого плана земельного участка и технического плана жилого дома (гражданин)

Осуществление ГКУ земельного участка (гражданин)

Предоставление ЗУ в собственность гражданину  
(не позднее 20 рабочих дней со дня представления гражданином в ОМС технического плана жилого дома)

Одновременное осуществление ГКУ и регистрации прав на жилой дом и регистрации прав на земельный участок под ним на основании заявления ОМС/ОГВ

Передача ОМС/ОГВ выписки из ЕГРН собственнику



Жилой дом **признан самовольной постройкой**, подлежащей сносу в судебном порядке или по решению ОМС - **ОТКАЗ** в предварительном согласовании предоставления ЗУ





# Образование земельных участков под МКД\*

## Документы, на основании которых осуществляется формирование земельного участка под МКД:

### Было

Образование земельного участка под МКД исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории

### Стало

Образование земельного участка под МКД в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо на основании схемы расположения земельного участка (ч. 2.1 ст. 11.10 Земельного кодекса РФ)



### Важно!

- Подготовка схемы расположения з/у, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, обеспечивается ОГВ или ОМС или собственниками помещений МКД;
- Срок подготовки схемы для ОГВ/ОМС – не более 3-х месяцев;
- Схема расположения з/у, на котором расположен МКД, до ее утверждения подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности для утверждения проекта межевания территории

\* МКД – многоквартирный жилой дом



# Особенности уточнения границ участков



с 01.07.2022 при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления ГКУ, государственным регистратором **не будет осуществляться проверка** обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади, если такое уточнение местоположение границ не приводит к нарушению условий, указанных в пунктах 32 и 32.1 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» *(превышение установленных предельных размеров, 10% от площади)*

Требование закона к необходимости обоснования границ и порядок обоснования местоположения границ кадастровыми инженерами сохраняется





# Особенности подготовки технического плана

*Основанием для подготовки технического плана на жилой дом, в целях реализации положений Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ может являться:*

- ✓ Декларация составленная и заверенная правообладателем земельного участка
- ✓ Решение о предварительном согласовании земельного участка

*При проведении правовой экспертизы государственным регистратором будет осуществляться проверка предельных параметров жилого дома, а именно **отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров** (ч.13 ст.70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и п.39 ст.1 ГрК РФ)*



**Основанием для приостановления кадастрового учета и регистрации прав на жилой дом НЕ будет являться несоблюдение минимальных отступов от границ земельных участков**