



Росреестр



**Как оформить садовый
или огородный земельный участок?**

Методические рекомендации о реализации «дачной амнистии»



Настоящие рекомендации подготовлены для оказания помощи гражданам в оформлении садовых и огородных земельных участков и земельных участков общего назначения, расположенных в границах территории садоводческих или огороднических некоммерческих организаций (СНТ, ОНТ), в отношении которых у граждан отсутствуют правоустанавливающие документы



Установленный статьей 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» порядок **решает проблему, связанную с невозможностью приобретения таких участков в общем порядке** установленном Земельным кодексом РФ



Члены СНТ и ОНТ смогут **бесплатно приобрести такие участки в собственность без торгов или в аренду** если участок ограничен в обороте либо зарезервирован для государственных или муниципальных нужд и зарегистрировать права на них в Едином государственном реестре недвижимости без необходимости обращения в судебные инстанции. Участки общего назначения **оформляются в долевую собственность таких граждан либо в аренду со множественностью лиц**



«Дачная амнистия» действует до 1 марта 2031 г.

Шаг 1. Как понять, можно ли оформить земельный участок

Вы сможете оформить права на садовый или огородный земельный участок **при одновременном соблюдении условий:**

- ✓ Вы являетесь членом СНТ или ОНТ;
- ✓ Уполномоченные органы ранее не предоставляли Вам земельный участок;
- ✓ Ваш земельный участок образован из участка, предоставленного СНТ или ОНТ до 25 октября 2001 г. либо иной организации, при которой они были созданы (например, предприятию, для сотрудников которого было создано СНТ, был выделен участок для коллективного садоводства);
- ✓ СНТ или ОНТ распределило Вам земельный участок в границах территории ведения садоводства или огородничества;
- ✓ Земельный участок не является изъятым из оборота.

Вам **не помешают** оформить земельный участок следующие обстоятельства:

- ✓ Вы являетесь членом реорганизованного СНТ или ОНТ – «наследника» организации, которой предоставлялся земельный участок;
- ✓ СНТ или ОНТ членом которой Вы являлись, больше не существует.

Шаг 2. Какие документы нужны для оформления садовых и огородных земельных участков:



Решение общего собрания членов СНТ или ОНТ о распределении Вам земельного участка либо иной документ о распределении земельных участков между членами в Вашем товариществе. В некоторых случаях таким документом может являться членская книжка



Правоустанавливающий документ на участок, предоставленный СНТ или ОНТ до 25 октября 2001 г. либо организации, при которой они были созданы (если сведения о правах на такой участок отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости)

Уполномоченные органы самостоятельно запрашивают:

- ✓ сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на земельный участок, предоставленный СНТ или ОНТ;
- ✓ сведения о СНТ или ОНТ, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц.



Шаг 3. С чего начать

Шаг 1

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

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 на территорию садоводства или огородничества где расположен Ваш земельный участок, **проект межевания территории**. 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:		



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)



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

В заявлении в качестве основания нужно указать ссылку на пункт 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

К заявлению необходимо приложить:

- Документы, которые были перечислены выше;
- Схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (если нет проекта межевания территории);
- Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя

Срок рассмотрения заявления – 14 дней

Шаг 6. Предварительное согласование предоставления земельного участка



По истечении 14 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 (имеются основания, предусмотренные пунктом 8 статьи 39.15, статьей 39.16 Земельного кодекса РФ)



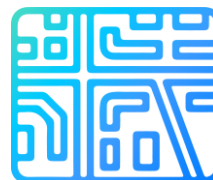
Решение о **предварительном согласовании** предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка в собственность бесплатно.
Участок предоставят после его постановки на государственный кадастровый учет и подачи Вами в уполномоченный орган **заявления о предоставлении земельного участка**



ВАЖНО! На «дачную амнистию» не распространяются положения подпункта 2 пункта 3 статьи 11.3, подпункта 6 пункта 1, пункта 2 статьи 39.15, подпунктов 8 - 10 статьи 39.16, подпункта 4 пункта 1, пункта 2 статьи 39.17 Земельного кодекса РФ.



Шаг 7. 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 8. 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



Шаг 9. Предоставление земельного участка

После того, как Вы прошли шаги 1 – 8, у Вас на руках имеются:

1. **Решение** о предварительном согласовании предоставления земельного участка
2. **Выписка** из Единого государственного реестра недвижимости на Ваш земельный участок
3. **Решение общего собрания** членов СНТ или ОНТ о распределении Вам земельного участка



Направьте эти документы вместе с **заявлением о предоставлении земельного участка** в уполномоченный орган (орган, который вы обращались за предварительным согласованием предоставления земельного участка)

Что должна сделать администрация:

- ✓ Принять решение о предоставлении земельного участка либо отказать в предоставлении земельного участка если имеются основания, предусмотренные статьей 39.16 Земельного кодекса РФ;
- ✓ Направить Вам решение способом, указанным в заявлении.

Срок рассмотрения заявления – 14 дней

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

2 **Решение общего собрания членов СНТ или ОНТ** о распределении Вам земельного участка либо иной документ о распределении земельных участков между членами в Вашем товариществе.
В некоторых случаях таким документом может являться членская книжка

3 **Правоустанавливающий документ на участок**, предоставленный СНТ или ОНТ до 25 октября 2001 г. либо организации, при которой они были созданы (если сведения о правах на такой участок отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости)

4 **Сведения из Единого государственного реестра недвижимости** о Вашем земельном участке

Срок рассмотрения заявления – 14 дней

Что должна сделать администрация:

- ✓ Принять решение о предоставлении земельного участка либо отказать в предоставлении земельного участка если имеются основания, предусмотренные статьей 39.16 Земельного кодекса РФ.
- ✓ Направить Вам решение способом, указанным в заявлении.



Шаг. 11. Регистрация прав на земельный участок

С решением о предоставлении земельного участка Вам нужно обратиться в Росреестр **для государственной регистрации права собственности на земельный участок**



Документы для государственной регистрации права собственности на земельный участок **нужно подать в электронном виде** через:

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



Форма заявления о государственной регистрации прав утверждена приказом Росреестра от 19 августа 2020 г. № П/0310

Шаг 12. Окончание



Теперь права на садовый или огородный земельный участок оформлены, и Вы являетесь его полноправным собственником!



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

Как оформить земельный участок общего назначения

Условие: земельный участок не предоставлен членам СНТ или ОНТ

Какие **документы** нужны для оформления земельного участка общего назначения:

- ✓ **Правоустанавливающий документ на участок**, предоставленный СНТ или ОНТ до 25 октября 2001 г. либо организации, при которой они были созданы (если сведения о правах на такой участок отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости);
- ✓ **Выписка из решения общего собрания членов СНТ или ОНТ** о приобретении земельного участка общего назначения в собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества;
- ✓ **Учредительные документы СНТ или ОНТ;**
- ✓ **Схема расположения земельного участка на кадастровом плане** территории в случае отсутствия утвержденного проекта межевания территории СНТ или ОНТ либо описания местоположения границ такого земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости;

Уполномоченные органы самостоятельно запрашивают:

- ✓ **сведения** из Единого государственного реестра недвижимости **о правах на земельный участок**, предоставленный СНТ или ОНТ;
- ✓ **сведения о СНТ или ОНТ**, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц.



Как оформить земельный участок общего назначения



Земельный участок общего назначения предоставляется в **общую долевую собственность** собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства и огородничества либо **в аренду со множественностью лиц**.

i Процедура оформления прав на земельный участок общего назначения аналогична описанной выше.

В случае **если земельный участок общего назначения не образован** (не имеет границ и не поставлен на государственный кадастровый учёт), **его необходимо образовать и поставить образованный участок на кадастровый учет**.

Порядок образования земельного участка такой же, как для садовых и огородных земельных участков.

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

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

«Дачная амнистия» распространяется на:

- ✓ садовые земельные участки;
- ✓ огородные земельные участки;
- ✓ земельные участки общего назначения

Земельные участки должны быть образованы из земельного участка, предоставленного СНТ или ОНТ либо иной организации, при которой они была созданы, **до 4 октября 2022 г.**

(до вступления в силу федеральных конституционных законов о принятии Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей в Российскую Федерацию).

! «Дачная амнистия» на территории Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей действует **до 1 января 2028 г.**