

КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК?



Общий порядок регистрации права собственности на земельный участок

Шаг 1. Подготовьте необходимые документы

Для государственной регистрации права собственности вам потребуются следующие документы:

- 1) заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права собственности;
- 2) правоустанавливающие документы на земельный участок. В зависимости от ситуации такими документами могут являться:

- Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или бессрочное пользование;

- Договор купли-продажи в случае предоставления земельного участка за плату;

- Договор аренды;

- Договор безвозмездного пользования.;

3) нотариально заверенное согласие супруга на отчуждение жилого дома (если регистрация права собственности будет осуществляться на основании сделки по отчуждению и дом является совместно нажитым имуществом);

4) иные документы в зависимости от конкретной ситуации.

Выписка из похозяйственной книги, устанавливающая права гражданина на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, предоставленный ему до 30.10.2001, может являться основанием для регистрации права собственности на жилой дом в случаях, указанных в п. 4. В остальных случаях выписка из похозяйственной книги на земельный участок не является достаточным основанием для регистрации права собственности на жилой дом ([п. 3 ч. 1 ст. 49](#) Закона N 218-ФЗ; [п. 2 ст. 8](#) Закона от 07.07.2003 N 112-ФЗ; [ст. 1](#) Закона N 137-ФЗ; [Письмо](#) Росреестра от 22.10.2018 N 01-03179/18@).

Если границы земельного участка в соответствии с земельным законодательством не установлены, это значит, что нет четких сведений об объекте. Не получится объединить или разделить участки, провести иные мероприятия.

С 1 марта 2025 года действует обновленный порядок сделок с земельными

участками. Постановка на государственный кадастровый учет, а также регистрация прав на участок допускаются, только если в ЕГРН есть данные о границах земельного участка и их местоположении. Регистрационные действия в отношении земельного участка, а также в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, граница которого не установлена в соответствии с действующим законодательством, будут приостановлены, а после приостановления последует отказ. Это предусмотрено в пунктах 21.1, 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Об отсутствии границ указано в особых отметках выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) можно в любом ближайшем офисе Многофункционального центра «Мои документы» (МФЦ), а также воспользоваться электронным сервисом Росреестра «Национальная система пространственных данных».

В случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, а также в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельных участков определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения, в реквизите «Особые отметки» раздела 1 выписки содержится запись «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства».

При межевании устанавливаются (восстанавливаются) и закрепляются на местности границы земельного участка, определяется его местоположение и площадь. Межевание земельного участка должно проводиться обязательно, если образуется новый участок (участки) или уточняются границы уже существующего. Межевание требуется и в отношении ранее учтенных участков, чтобы сведения о них внесли в ЕГРН.

Межевание выполняется кадастровым инженером. По закону, каждый кадастровый инженер обязан состоять в специализированной саморегулируемой организации (СРО). СРО контролируют деятельность своих членов и рассматривают жалобы заявителей, если кадастровые работы проведены с нарушениями. Получить информацию о конкретном кадастровом инженеру можно на сайте Росреестра в разделе "Государственный реестр кадастровых инженеров". Там содержатся данные о наличии у него специального образования, квалификационного аттестата, подтверждение его членства в СРО. Кроме того, при помощи электронного реестра кадастровых инженеров можно узнать о результатах профессиональной деятельности специалиста.

В процессе межевания определяются координаты характерных точек границ земельного участка, согласовывается их местоположение. Если границы участка уточняются, то для определения их местоположения используются сведения, которые содержатся в документах о праве на земельный участок, при их отсутствии - в документах о границах участка при его образовании. Границы земельного участка могут быть установлены и по его фактическому пользованию. Это возможно при отсутствии в вышеуказанных документах сведений о местоположении границ. В этом случае их определяют в соответствии с границами, которые существуют на местности 15 лет и более.

В результате межевания земельного участка (проведения кадастровых работ) кадастровый инженер составляется межевой план, который необходим при постановке участка на кадастровый учет или уточнения его границ.

Отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков. Проведение внесения в ЕГРН точных

границ земельного участка сведет к минимуму возникновение земельных споров и защитит права собственников земельных участков.

Наличие четко установленных границ позволяет без лишних проблем совершать с участком любые операции и сделки.

За государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию права собственности необходимо уплатить госпошлину. Представление документа об уплате госпошлины вместе с заявлением не требуется. Заявитель вправе сделать это по собственной инициативе. Однако при отсутствии информации об уплате госпошлины в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, если документ о ее уплате не представлен заявителем, по истечении пяти рабочих дней с даты подачи заявления орган регистрации прав возвратит заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения ([ст. 17](#), [ч. 7 ст. 18](#), [п. 3 ст. 25](#) Закона N 218-ФЗ).

Справка. Размер госпошлины

Для физических лиц размер госпошлины за регистрацию права собственности на земельный участок в 2025 году составляет:

700 рублей — если участок предназначен для ведения личного подсобного или дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

700 рублей — за регистрацию прав, ограничений и обременений на участок из земель сельхозназначения, а также сделок с такими участками, если они подлежат регистрации в Росреестре.

Если кадастровая стоимость участка превышает 20 млн рублей, госпошлину рассчитывают как 0,02% от кадастровой стоимости или цены сделки. Выбирают тот размер пошлины, который больше, но максимальный размер платежа не должен превышать 0,5 млн рублей.

За государственную регистрацию права собственности, возникшего до 31.01.1998, госпошлина не уплачивается ([пп. 8 п. 3 ст. 333.35](#) НК РФ).

Шаг 2. Обратитесь за регистрацией права собственности на земельный участок

Если основанием для регистрации права собственности на земельный участок является сделка по отчуждению, удостоверенная нотариально, либо свидетельство о праве на наследство или свидетельство о праве на долю в общем имуществе пережившего супруга, то заявление о регистрации права собственности и прилагаемые к нему документы обязан представить в Росреестр нотариус.

В остальных случаях, а также если вы возражаете против подачи нотариусом заявления на основании удостоверенной им сделки, или если в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника (его законного представителя) и договор, на основании которого возникает право на земельный участок, подписан от имени

правообладателя его представителем по доверенности, вы можете самостоятельно представить документы на регистрацию ([ч. 2, 3 ст. 55](#), [ч. 3 ст. 72](#), [ч. 3 ст. 73](#), [ч. 4 ст. 75](#) Основ законодательства РФ о нотариате; [п. 1 ч. 1](#), [п. п. 1, 3, 4, 5 ч. 3 ст. 15](#) Закона N 218-ФЗ; [п. 1](#) Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457).

При этом регистрация прав на основании нотариально удостоверенного договора может быть проведена по заявлению любой стороны сделки ([п. 5 ч. 3 ст. 15](#) Закона N 218-ФЗ).

Заявление о регистрации и документы вы можете представить одним из следующих способов ([ч. 1](#), [п. 1 ч. 2 ст. 3.1](#), [ч. 1, 1.1](#), [п. 2 ч. 1.2](#), [ч. 1.3, 1.5, 2 ст. 18](#) Закона N 218-ФЗ; [п. п. 1 - 2](#) Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 30.12.2020 N П/0509; [п. п. 1, 2](#) Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 26.11.2021 N П/0545; [ч. 3 ст. 80](#) Основ законодательства РФ о нотариате; [п. п. 1, 2](#) Приложения 8 к Постановлению Правительства Москвы от 23.04.2014 N 219-ПП):

- лично (либо через представителя по доверенности) в ППК "Роскадастр" или МФЦ, в том числе независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений и МФЦ, размещенному на сайтах Росреестра и ППК "Роскадастр". В г. Москве прием документов на государственную регистрацию осуществляется только через МФЦ, кроме экстерриториального приема;
- при выездном приеме;
- через нотариуса, засвидетельствовавшего подлинность подписи на заявлении о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав;
- в электронной форме, в том числе через Интернет, например посредством сайта Росреестра, в том числе через личный кабинет, размещенный на официальном сайте с использованием единой системы идентификации и аутентификации (ЕСИА) (далее - личный кабинет). В частности, правообладатель жилого дома может представить через личный кабинет заявление о государственной регистрации на основании сделки, заключенной с применением примерных условий.

Следует учесть, что при отчуждении земельного участка представление на государственную регистрацию заявления и документов в электронной форме возможно при соблюдении, в частности, одного из следующих условий ([ч. 1 ст. 3.1](#), [ч. 1, 3, 4, 6 ст. 36.2](#) Закона N 218-ФЗ):

- если собственник земельного участка заблаговременно направил в Росреестр [заявление](#) о возможности регистрации перехода (прекращения) права на него на основании электронных документов;
- если квалифицированный сертификат ключа проверки электронной подписи, которой подписаны документы, выдан ППК "Роскадастр".

В противном случае заявление и прилагаемые к нему документы будут возвращены органом регистрации прав без рассмотрения ([п. 1.1 ст. 25](#), [ч. 4 ст. 36.2](#) Закона N 218-ФЗ).

При представлении документов лично необходимо предъявить документ, удостоверяющий личность заявителя (паспорт) ([ч. 8](#), [п. 1 ч. 15 ст. 18](#) Закона N 218-ФЗ).

Документы, представленные в электронной форме, по общему правилу должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Исключение составляет заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный жилой дом, представляемое через личный кабинет ([п. 2 ч. 1, п. 2 ч. 1.2 ст. 18](#) Закона N 218-ФЗ; [п. 3](#) Приложения N 1 к Приказу Росреестра N П/0509).

Вам должна быть выдана (отправлена) расписка (уведомление) в получении документов ([ч. 17 ст. 18](#) Закона N 218-ФЗ; [п. п. 1, 2](#) Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 31.07.2020 N П/0266).

Если на момент представления заявления госпошлина не уплачена, заявителю выдается или направляется информация, содержащая необходимый для подтверждения факта оплаты за конкретную услугу уникальный идентификатор платежа (уникальный идентификатор начисления) для уплаты госпошлины, с указанием даты, до которой необходимо ее уплатить ([п. 6](#) Приложения N 1 к Приказу Росреестра N П/0509; [Информация](#) Росреестра от 26.07.2017; [Информация](#) Росреестра от 17.10.2017).

Уплатить госпошлину можно в том числе через МФЦ ([п. 7.1 ч. 1 ст. 16](#) Закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ; [пп. "в" п. 3, п. п. 3\(2\), 3\(3\)](#) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 22.12.2012 N 1376).

О ходе оказания услуги (например, поступление информации об уплате госпошлины, проведении регистрации) вы можете быть уведомлены посредством сообщений на электронную почту или номер мобильного телефона ([п. п. 3, 4](#) Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 16.03.2016 N 137).

Также законодательством предусмотрено размещение сведений о ходе предоставления услуги и результатах ее предоставления в личном кабинете получателя услуги на Едином портале госуслуг вне зависимости от способа обращения ([ч. 3.1 ст. 21](#) Закона N 210-ФЗ; [п. п. 1, 2, 5, 7, 8](#) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.03.2022 N 277; [п. 53 разд. I](#) Приложения к Постановлению Правительства РФ N 277).

Шаг 3. Получите выписку из ЕГРН

Срок государственной регистрации и государственного кадастрового учета (при необходимости) в отношении жилого дома, расположенного на земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или индивидуального жилищного строительства, по общему правилу не должен превышать три рабочих дня с даты приема заявления органом регистрации прав (пять рабочих дней - если документы подаются через МФЦ). Если регистрация прав осуществляется на основании нотариально удостоверенных документов, ее срок в общем случае также составляет три рабочих дня (при обращении через МФЦ - пять рабочих дней), а в случае поступления таких документов в электронной форме - один рабочий день ([п. п. 8.4, 9, 10, 11.1 ч. 1 ст. 16](#) Закона N 218-ФЗ).

Течение этого срока начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов. Однако если на момент представления заявления и необходимых документов в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах отсутствует информация об уплате государственной пошлины и документ о ее уплате не представлен вместе с указанным заявлением, то течение срока государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации начинается с даты получения

органом регистрации прав сведений об уплате госпошлины ([ч. 7 ст. 18](#) Закона N 218-ФЗ; [Письмо](#) Росреестра от 22.08.2017 N 14-10188-ГЕ/17).

Проведенная государственная регистрация удостоверяется выпиской из ЕГРН, которая может быть направлена вам в электронной форме ([ч. 1 ст. 28](#), [ч. 6 ст. 62](#) Закона N 218-ФЗ).