



**КОМПЛЕКС ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ  
И ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ**



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ГОРОДА МОСКВЫ**

## **Встреча с представителями СНТ и населенных пунктов, расположенных на территории поселения Вороновское «ИЖС – вопросы-ответы»**

ИКЦ Госинспекции по недвижимости  
email: [ikc\\_gin@mos.ru](mailto:ikc_gin@mos.ru)  
Тел. 8(925)753-11-37  
Телефон Горячей линии 8(495)539-37-00

**Дата: 15 августа 2023 г.**



## ▶ СТАТИСТИКА ПРОБЛЕМАТИКИ ПО ПОСЕЛЕНИЮ ВОРОНОВСКОЕ



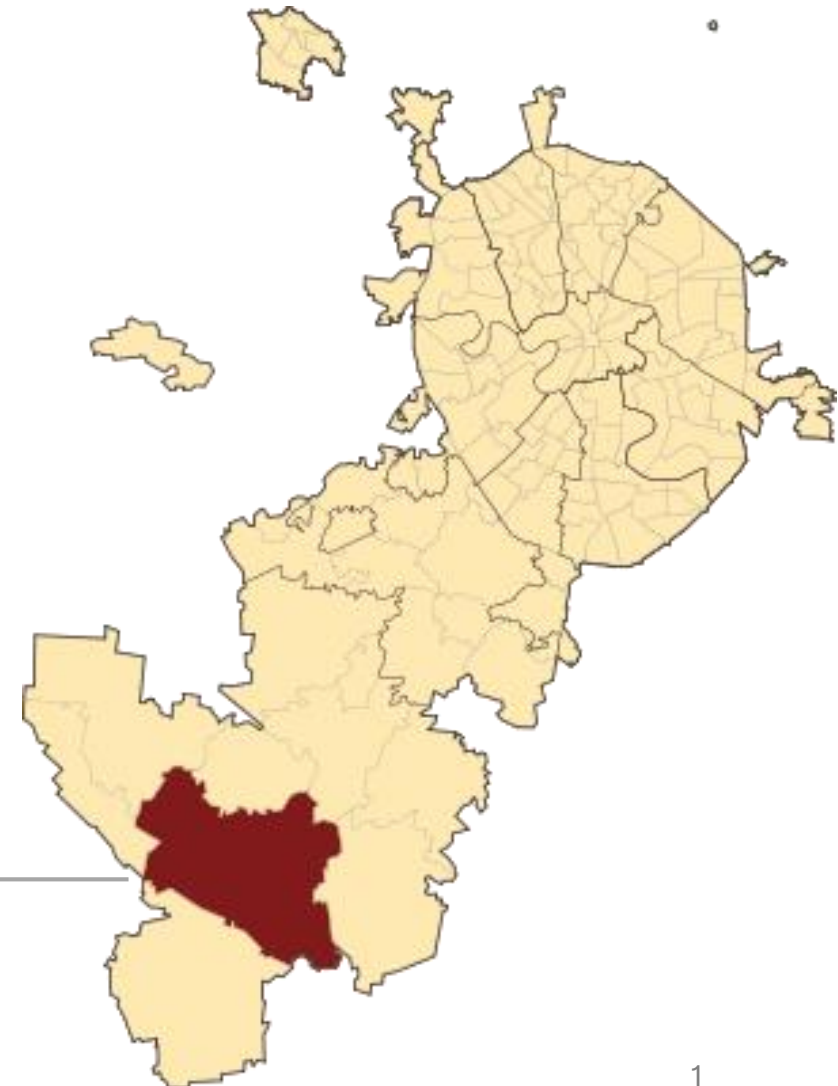
В НИХ

**68**

СНТ и населенных  
пунктов

**1297**

Адресных  
ориентиров





▶ **ВОПРОСЫ К ОБСУЖДЕНИЮ:**

ПОЧЕМУ НЕОБХОДИМО ОФОРМЛЯТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ, ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СНТ И КАКОЙ ПОРЯДОК?

С ЧЕГО НАЧАТЬ? КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ И СВЕДЕНИЯ ПОТРЕБУЮТСЯ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЛИ В СНТ?

КТО МОЖЕТ ПРЕТЕНДОВАТЬ НА ОФОРМЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В МОСКВЕ В СОБСТВЕННОСТЬ БЕСПЛАТНО?

КАК ОФОРМИТЬ РАНЕЕ ВОЗНИКШЕЕ ПРАВО НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ?

КАК ПРИВЕСТИ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИЕ С ГРАНИЦАМИ ЕГО ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

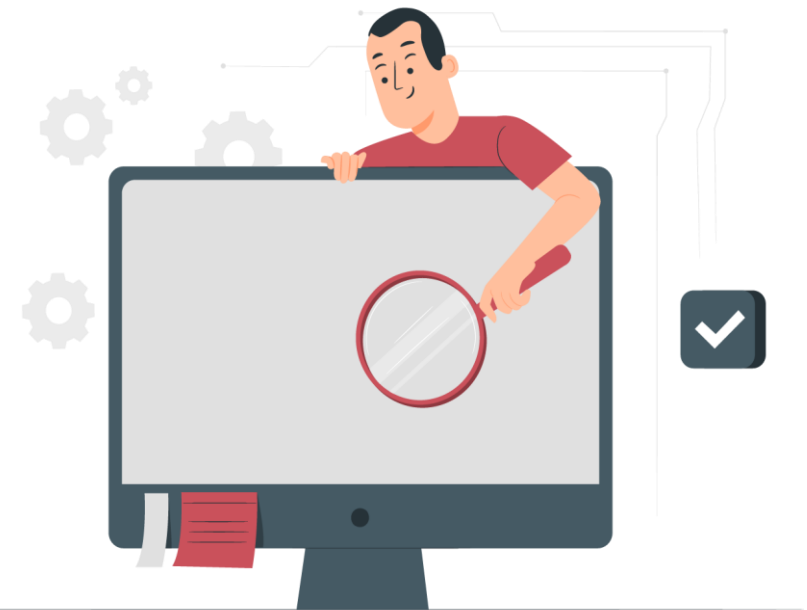




## ▶ НЕОБХОДИМОСТЬ ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

Использование земельного участка без оформленной разрешительной документации это:

- ✓ Правонарушение в соответствии со ст. 6.11 КоАП города Москвы
- ✓ Вероятность судебного иска со стороны ДГИ
- ✓ Проблемы с органами исполнительной власти
- ✓ Угроза демонтажа/вывоза имущества, размещенного на территории общего пользования
- ✓ Основание для сноса здания при необходимости



**Оформление ЗПО**  
– одно решение для множества проблем



## ▶ НЕОБХОДИМОСТЬ ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

Оформление участка под ИЖС в собственность позволит:



Законно возвести жилой дом на участке



Участвовать в сделках с недвижимостью



Застраховать земельный участок



Присвоить земельному участку адресный ориентир



Получить выплаты при изъятии земель



**Оформление ЗПО**  
– одно решение для множества проблем



## АЛГОРИТМ ПОЛУЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОБСТВЕННОСТЬ ПОД ИЖС





## ▶ РИСКИ САМОВОЛЬНОГО ЗАНЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Под самовольным занятием земельного участка понимается противоправное завладение территорией чужого надела или его части против воли собственника или его использование в отсутствие предусмотренных законом прав.

### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАДЗОР

КоАП РФ Статья 7.1  
Самовольное занятие земельного  
участка

**Контролирующее лицо – Росреестр**

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ  
ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

КоАП Москвы Статья 6.11  
Использование земельного участка с нарушением  
установленных нормативными правовыми актами г.  
Москвы требований к оформлению документов

**Контролирующее лицо – Госинспекция**

## ДЕМОНТАЖ



## ▶ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ИЖС

Для законного возведения ИЖС на земельном участке могут быть установлены следующие ВРИ:



### 2.0. Жилая застройка

2.1. Для индивидуального жилищного строительства

2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства



### 13.2. Ведение садоводства



### Важно!

Участки с установленными ВРИ 1.5 (Садоводство) и 13.1 (Ведение огородничества) **НЕ МОГУТ** быть использованы под возведение ИЖС и иных ОКС.







## ▶ РАЗЛИЧИЯ ИЖС И САДОВОГО ДОМА

### **ИЖС:**

Регистрируется в ЕГРН как  
жилое здание

Подходит для постоянного  
проживания

Может быть использовано  
как место регистрации

### **Садовый дом:**

Регистрируется в ЕГРН как  
нежилое здание

Подходит только для  
временного пребывания

Не может быть  
использовано как место  
регистрации

### **Важно!**

ИЖС и садовые дома подлежат  
обязательной регистрации в ЕГРН как  
объекты капитального строительства



## ▶ В ЧЁМ РАЗНИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА?

	ИЖС	СНТ	ЛПХ
<b>Расположение</b>	В пределах населенного пункта	В пределах населенного пункта	В пределах или за пределами населенного пункта (в зависимости от вида)
<b>Назначение</b>	Размещение жилого дома;  Выращивание сельскохозяйственных культур;  Размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	Осуществление отдыха и (или) выращивания для собственных нужд сельскохозяйственных культур;  Размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, хозяйственных построек и гаражей	Приусадебный участок: Размещение жилого дома;  Производство сельскохозяйственной продукции;  Размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  Содержание сельскохозяйственных животных.  Полевой участок: Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства
<b>Что разрешено строить</b>	Жилой дом до 3 этажей;  Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки.	Жилой дом до 3 этажей;  Здания и сооружения, используемые для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.	Жилой дом до 3 этажей;  Гаражи и иные вспомогательные сооружения.

**\*огородничество-запрещено возведение объектов капитального строительства**



## ▶ ТРЕБОВАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЖИЛЫМ СТРОЕНИЯМ

ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 2.1 УСТАНАВЛИВАЕТ СЛЕДУЮЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ ИЖС:

- 1 • Не более одного ИЖС на участке
- 2 • Не более трех этажей
- 3 • Высота не более 20 метров
- 4 • Отсутствие возможности раздела помещений на самостоятельные объекты недвижимости





## ▶ НЕОБХОДИМОСТЬ ОФОРМЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ НА ИЖС

Оформление жилого дома в собственность позволит:

✓ Зарегистрировать дом в качестве места проживания

✓ Участвовать в сделках с недвижимостью

✓ Застраховать дом

✓ Получить налоговый вычет



В настоящее время есть возможность зарегистрировать права на ИЖС в упрощенном порядке



## УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ СОБСТВЕННОСТИ НА ИЖС (ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ)

«**Дачная амнистия**» - действующий в настоящее время упрощенный порядок регистрации прав собственности на уже существующие ИЖС и садовые дома

Вызов кадастрового  
инженера для  
постановки здания на  
технический учет

Получение  
технического  
плана здания

Передача  
документов в  
Росреестр

Получение выписки  
из ЕГРН



**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии



Передача документов в Росреестр осуществляется по  
ссылке:

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-registration>





## ▶ ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ

**218-ФЗ ст. 70 от 13.07.2015 г.  
О государственной регистрации  
недвижимости**



### Кого затрагивает дачная амнистия:

- тех, у кого жилые дома находились в собственности до 30 октября 2001 года, однако земельные участки остались на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования;
- наследников собственников жилых домов, получивших наследство после 30 октября 2001 года, при условии что право собственности наследодателя возникло до этой даты;
- лиц, являющихся сособственниками (участниками общей долевой собственности) жилого дома, построенного до 30 октября 2001 года, но не относящихся к его первоначальным владельцам либо их наследникам;
- владельцев незастроенных земельных участков, предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения либо постоянного (бессрочного) пользования до 30 октября 2001 года;
- тех, у кого не оформлено право собственности ни на жилой дом, ни на земельный участок, но дом был построен в населенном пункте до 14 мая 1998 года для постоянного проживания.



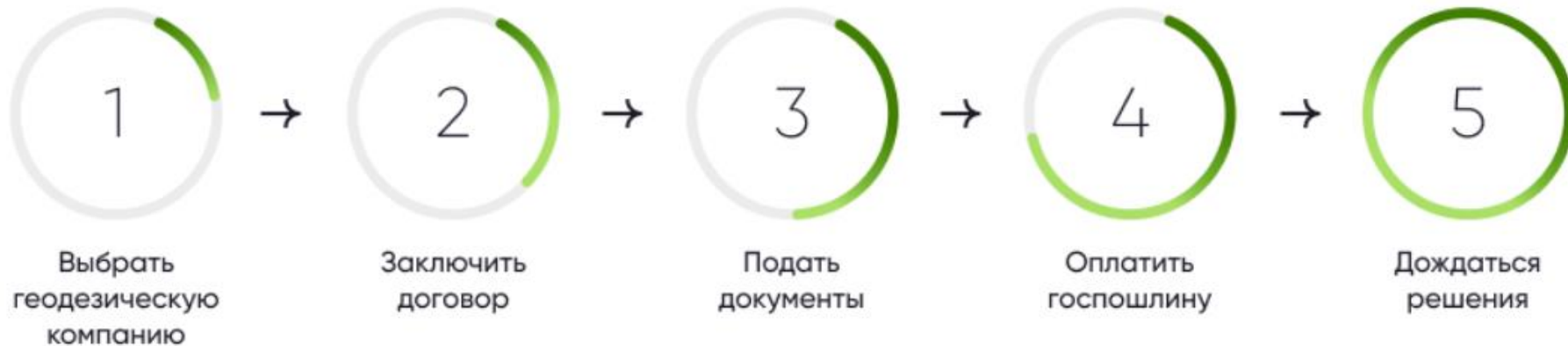
## ▶ ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ

### Дачная амнистия

Упрощенный порядок регистрации права на недвижимость действует с 1 сентября 2006 года



### Как зарегистрировать дом в упрощенном порядке?





## ▶ РЕГИСТРАЦИЯ РАНЕЕ ВОЗНИКШИХ ПРАВ

**Зарегистрировать ранее возникшее право собственности на земельный участок необходимо:**

**1**

Для законного ведения деятельности на земельном участке

**2**

Для осуществления имущественных сделок

**3**

Для уточнения границ и избежания земельных споров

**4**

Для защиты прав и имущественных интересов





## ▶ РЕГИСТРАЦИЯ РАНЕЕ ВОЗНИКШИХ ПРАВ

**Ранее возникшее право** - право, которое появилось до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

**С 01 января 2017 года** порядок и требования к государственной регистрации прав на недвижимость определяются положениями Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Данным законом признаются юридически действительными возникшие **до 31 января 1998 года** права на объекты недвижимости в случае отсутствия о них сведений в Едином государственном реестре недвижимости






## ▶ РЕГИСТРАЦИЯ РАНЕЕ ВОЗНИКШИХ ПРАВ

**Зарегистрировать ранее возникшее право собственности на земельный участок можно, если участок поставлен на кадастровый учет:**

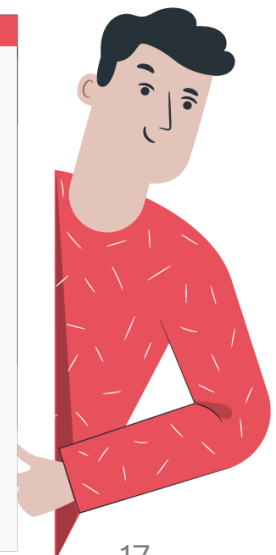
Осуществление регистрации проводится путем **обращения в МФЦ**

С понятием «**ранее возникшего права**» тесно связано понятие «**ранее учтенный объект недвижимости**». ранее учтенными объектами недвижимости являются объекты, в отношении которых осуществлен технический учет или государственный учет до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (то есть **до 1 марта 2008 года**), а также объекты, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены в установленном законом порядке

**В настоящее время** сведения о ранее учтенном земельном участке вносятся на основании необходимых документов **без представления межевого плана**



**после 1 марта 2026 года** внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке будет осуществляться на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на такой земельный участок, а также **межевого плана.**





## ▶ ЧТО ТАКОЕ ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ?



До вступления в силу [закона о ведении гражданами садоводства и огородничества](#), имущество общего пользования в СНТ принадлежало либо соответствующему муниципальному образованию, либо товариществу как юридическому лицу. Сейчас появилась возможность переоформить имущество и земли общего пользования в долевую собственность владельцев садовых участков.

Право общей долевой собственности на имущество общего пользования в СНТ или ОНТ принадлежит владельцам земельных участков, расположенных в границах садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков. ([217-ФЗ](#) / [Статья 25](#)).



## ЗАЧЕМ ОФОРМЛЯТЬ ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОЛЕВУЮ СОБСТВЕННОСТЬ?



Возможность распоряжаться ЗОП для общей выгоды, например - сдавать в аренду



Страховка от захвата ЗОП владельцами смежных земельных владений



Исключение возможности введения платного проезда частными лицами или муниципальными организациями, на балансе которых числятся земли общего пользования



Если имущество и земли общего пользования переведены в долевую собственность членов СНТ, налоги на свою долю ЗОП придётся платить каждому садоводу, в соответствии с размером этой доли





## ▶ КАК ОФОРМИТЬ ЗОП В СНТ?

Решение о переоформлении имущества и земель общего пользования должно приниматься на общем собрании участников СНТ.

Образование земельных участков общего назначения осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории ([217-ФЗ](#) / [Статья 24](#)).

На собрании определяется доля каждого садовода в общем имуществе СНТ, обычно - пропорционально площади индивидуальных участков.

Полномочия по организации соответствующих кадастровых работ по межеванию ЗОП предоставляются председателю или президиуму правления Товарищества.

Затем, в МФЦ подаются документы для регистрации прав на Имущество общего пользования.





## ▶ МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

После принятия решения общего собрания СНТ правление, председатель товарищества, обращается к сертифицированному кадастровому инженеру или в геодезическую организацию для проведения межевания земель общего пользования.

На основании исходного кадастрового плана территории и сведений из Росреестра (выписка из ЕГРН), кадастровый инженер проводит оценку объёма предстоящих работ и определяет окончательную стоимость, отражаемую в договоре.

Геодезическая бригада выезжает на местность и производят съёмку земельных участков по фактическому состоянию.

Результаты съёмки, полученные от геодезистов, передаются на камеральную обработку для создания плана с отображением реальных границ существующих участков и объектов недвижимости, относящимся к землям общего пользования.

По результатам камеральной обработки, кадастровый инженер составляет проект границ земель общего пользования в СНТ, границы и площадь уточнённых участков должны соответствовать данным утверждённого генерального плана или проекта организации застройки.



## ▶ МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

При уточнении существующих границ ЗОП, расхождения в площади участков по данным геодезической съёмки с отражёнными в документах СНТ не должны превышать 10%.

Необходимо согласовать границы земельного участка (с председателем СНТ, с собственниками соседних (смежных) земельных участков - частниками, государственными или муниципальными органами ([Закон о кадастровой деятельности № 221-ФЗ / ст. 39](#))).

Согласование местоположения границ ЗОП с владельцами смежных участков может проходить в индивидуальном порядке или - на общем собрании заинтересованных лиц.

После всех согласований, кадастровый инженер готовит окончательный [межевой план](#) и передаёт его руководству СНТ в электронном виде.

Новые (уточнённые) данные о расположении, границах и площади ЗОП вносятся в базу Росреестра, после чего можно получить соответствующую выписку из ЕГРН.



## ▶ ОПРЕДЕЛЕНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО ОРИЕНТИРАМ

1

1. Необходимо вставить кадастровый номер в поисковую строку на **Публичной кадастровой карте** и нажать поиск

способ  
ПКК

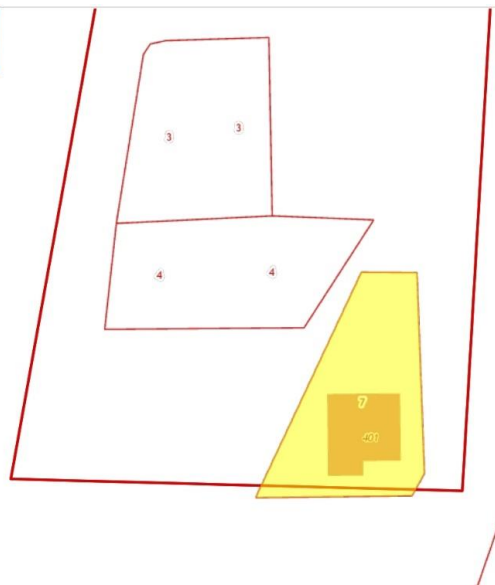
2. Искомый участок будет выделен желтым цветом

3. При помощи компьютерной мыши навести стрелочку и нажать левую кнопку мыши после чего в поисковой строке отобразятся координаты выбранной точки

Участки 50:27:0030556:7

**Земельный участок 50:27:0030556:7**  
город Москва, поселение Кленовское, СНТ "Жохово-1" вблизи д. Зыбино, уч. 7 для ведения садоводства  
План ЗУ →

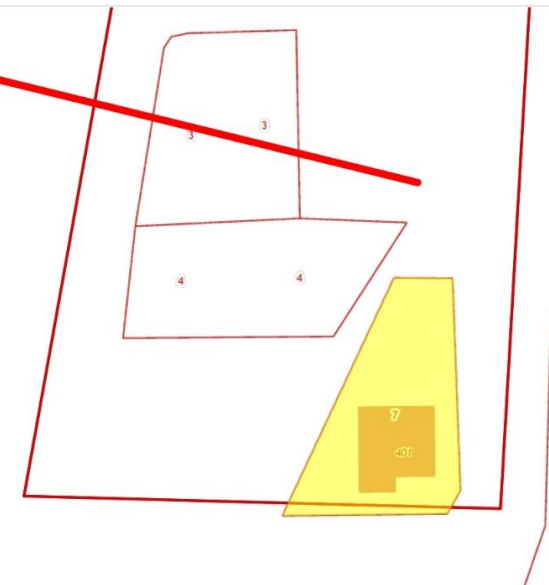
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0030556:7
Кадастровый квартал:	77:22:0000000
Адрес:	город Москва, поселение Кленовское, СНТ "Жохово-1" вблизи д. Зыбино, уч. 7
Площадь уточненная:	800 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для ведения садоводства
Форма собственности:	Частная собственность



Участки 55.285565 37.381410

**Земельный участок 50:27:0030556:7**  
город Москва, поселение Кленовское, СНТ "Жохово-1" вблизи д. Зыбино, уч. 7 для ведения садоводства  
План ЗУ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0030556:7
Кадастровый квартал:	77:22:0000000
Адрес:	город Москва, поселение Кленовское, СНТ "Жохово-1" вблизи д. Зыбино, уч. 7
Площадь уточненная:	800 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для ведения садоводства







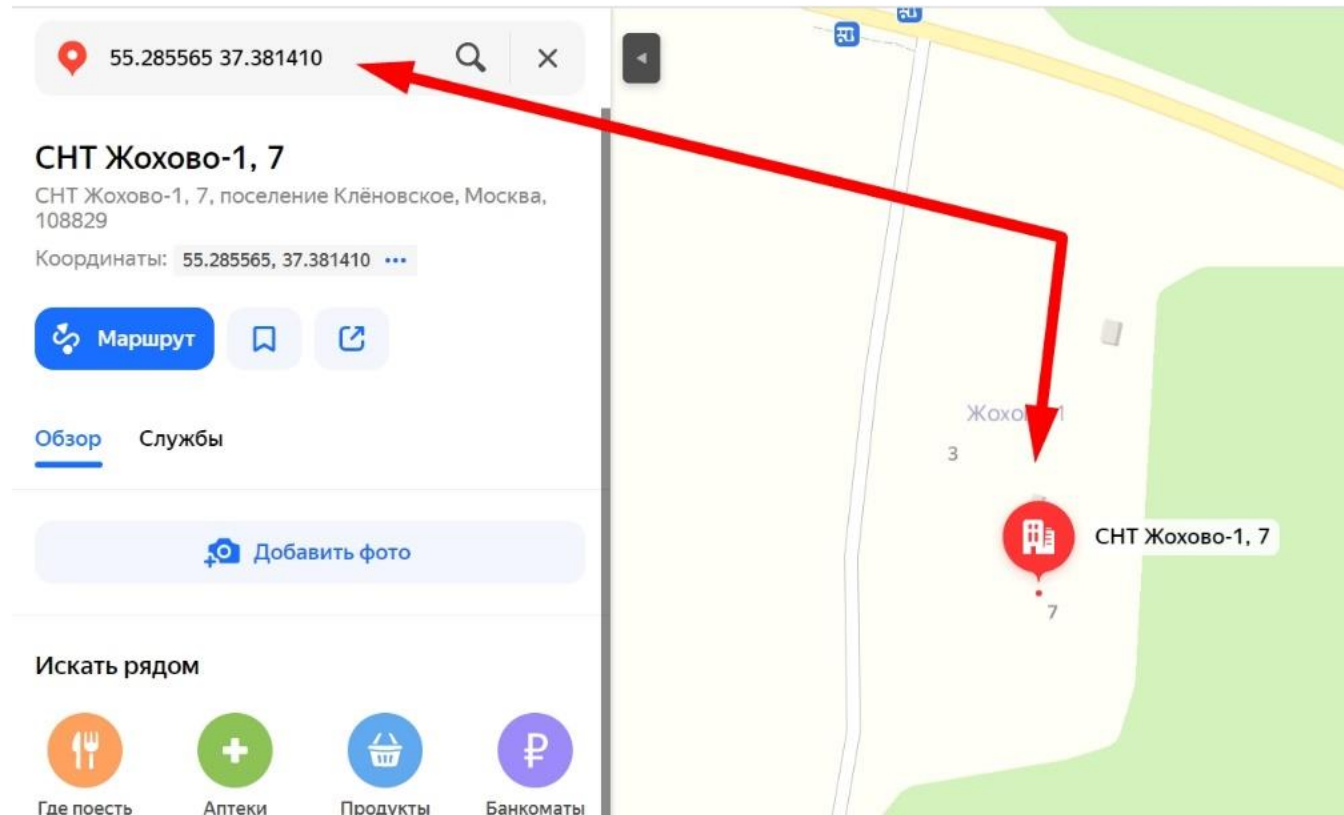
## ▶ ОПРЕДЕЛЕНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО ОРИЕНТИРАМ

2

способ

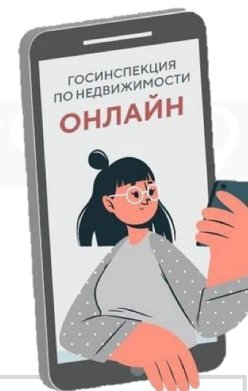
Яндекс

1. Необходимо скопировать координаты и вставить их в поисковую строку **Яндекс карт**
2. Нажать поиск, после чего искомая точка отобразится на Яндекс картах





ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ГОРОДА МОСКВЫ



## ▶ ИКЦ ГОСИНСПЕКЦИИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ



Email:

*ikc\_gin@mos.ru*



Телефон:

*8 (925) 753-11-37*



Телефон Горячей линии:

*8 (495) 539-37-00*

ГОСИНСПЕКЦИЯ ПО НЕДВИЖИМОСТИ



Сайт



Telegram



ВКонтакте



Онлайн калькулятор  
оценки вероятности  
нарушений

<https://knd.mos.ru/>



Telegram-бот  
**ТОРГОВЫЙ СБОР МОСКВА**

[https://t.me/TorgSbor\\_bot](https://t.me/TorgSbor_bot)



Telegram-бот  
**САМОСТРОЙ.NET**

<https://t.me/SamostroyMosBot>





**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ГОРОДА МОСКВЫ**