



филиал Федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии»
по Тверской области



**Новелла в «дачном» законодательстве –
Федеральный закон от 29.07.2017 №217-ФЗ
«О ведении гражданами садоводства и
огородничества для собственных нужд и о
внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской
Федерации»**

**Данный Закон регулирует правоотношения,
которые складываются в связи с ведением
гражданами садоводства и огородничества
именно для собственных нужд.**



**Законом признаётся утратившим силу
Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О
садоводческих, огороднических и дачных
некоммерческих объединениях граждан»,
вносятся необходимые изменения в
Гражданский кодекс, Земельный кодекс,
Градостроительный кодекс, Федеральный закон
«О государственной регистрации
недвижимости», Закон «О недрах» и другие
законодательные акты Российской Федерации.**

Понятия, определяемые 217 федеральным законом.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8

**Виды
товарищества
собственников
жилья:**

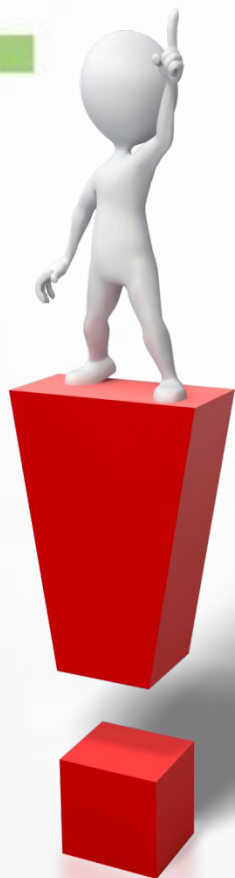
**садоводческое
некоммерческое
товарищество**

**огородническое
некоммерческое
товарищество**

Законом определена возможность граждан возводить на садовом земельном участке садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

В то время как огородный земельный участок предназначен исключительно для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур



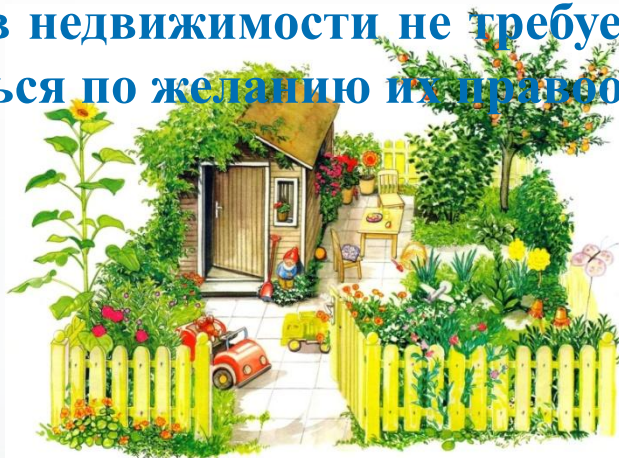


**Строительство объектов
капитального строительства на
садовых земельных участках
допускается только в случае, если
такие земельные участки включены в
предусмотренные правилами
землепользования и застройки
территориальные зоны,
применительно к которым утверждены
градостроительные регламенты,
предусматривающие возможность
такого строительства.**

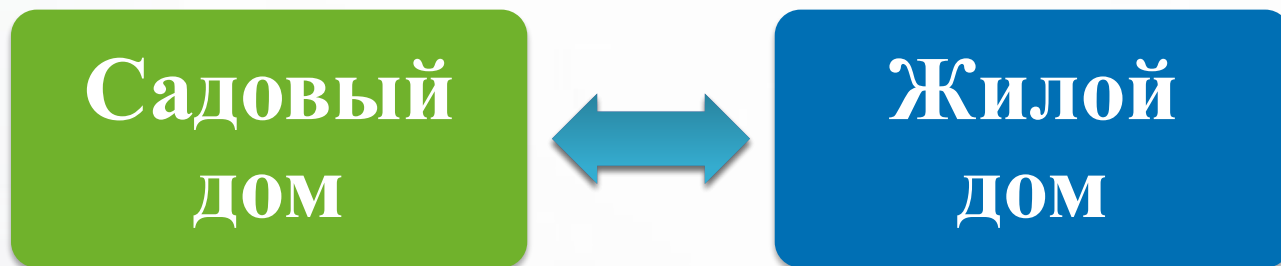
Расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу 217-ФЗ с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.



Расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу настоящего Федерального закона с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.



Садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации



**Указанный порядок утверждён
Постановлением Правительства РФ
от 28.01.2006 №47 «Об утверждении
Положения о признании помещения
жилым помещением, жилого
помещения непригодным для
проживания, многоквартирного
дома аварийным и подлежащим
сносу или реконструкции, садового
дома жилым домом и жилого дома
садовым домом».**



Садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом

Последовательность действий заявителя:

Подготовить необходимые документы



Представить документы в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно или через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг



Получить решение уполномоченного органа местного самоуправления



Документы необходимые признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом собственник садового дома или жилого дома

- ✓ **заявление о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом в котором в том числе указываются кадастровый номер садового дома или жилого дома и кадастровый номер земельного участка, на котором расположен садовый дом или жилой дом;**
- ✓ **выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о зарегистрированных правах заявителя на садовый дом или жилой дом, либо правоустанавливающий документ на жилой дом или садовый дом в случае, если право собственности заявителя на садовый дом или жилой дом не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, или нотариально заверенную копию такого документа;**

Документы необходимые признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом собственник садового дома или жилого дома

- ✓ заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статьями 7, 8 и 10 Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий (в случае признания садового дома жилым домом);
- ✓ в случае, если садовый дом или жилой дом обременён правами третьих лиц, - нотариально удостоверенное согласие указанных лиц на признание садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом.



Заявитель вправе не представлять выписку из Единого государственного реестра недвижимости. В случае если заявителем не представлена указанная выписка для рассмотрения заявления о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом, уполномоченный орган местного самоуправления запрашивает с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую сведения о зарегистрированных правах на садовый дом или жилой дом



**Форма решения органа
местного самоуправления
муниципального
образования о признании
садового дома жилым
домом и жилого дома –
садовым домом утверждена
постановлением
Правительства Российской
Федерации от 28.01.2006
№47**

(Бланк уполномоченного
органа местного самоуправления)

РЕШЕНИЕ
о признании садового дома жилым домом
и жилого дома садовым домом

Дата, номер

В связи с обращением _____
(ф.И.О. физического лица, наименование юридического
лица - заявителя)
о намерении признать _____
садовый дом жилым домом/жилой дом садовым домом,
расположенный по адресу: _____
(ненужное зачеркнуть)
кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен дом:

на основании _____
(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)
по результатам рассмотрения представленных документов принято решение:
Признать _____
(садовый дом жилым домом/жилой дом садовым домом - нужное указать)

(должность)

(ф.И.О. должностного лица органа
местного самоуправления
муниципального образования, в
границах которого расположен
садовый дом или жилой дом)

(подпись должностного лица органа
местного самоуправления
муниципального образования, в
границах которого расположен
садовый дом или жилой дом)

М.П.

Получил: " __ " _____ 20__ г. _____ (заполняется
(подпись заявителя) в случае
получения
решения лично)

Решение направлено в адрес заявителя " __ " _____ 20__ г.
(заполняется в случае направления решения по почте)

Имущество общего пользования

Имущество общего пользования – расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.



Имущество общего пользования

Частью 1 статьи 25 Федерального закона №217-ФЗ установлено, что имущество общего пользования, созданное (создаваемое), приобретённое после вступления в силу 217 Федерального закона принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, пропорционально площади этих участков.

Имущество общего пользования может также принадлежать садоводческому некоммерческому товариществу на праве собственности (часть 3 статьи 24).

Имущество общего пользования, указанное в пункте 6 части 3 статьи 26 настоящего Федерального закона, может быть передано безвозмездно в государственную собственность субъекта Российской Федерации или муниципального образования, на территориях которых расположена территория садоводства или огородничества.



Имущество общего пользования

В срок до 1 января 2024 года подготовка технического плана в отношении расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд зданий, сооружений, относящихся к имуществу общего пользования и созданных до дня вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется на основании декларации и правоустанавливающего документа на земельный участок общего назначения, на котором расположены такие здания, сооружения.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

2. Сведения о заказчике кадастровых работ

3. Сведения о кадастровом инженере

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества)

Страховой номер индивидуального лицевого счета

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность

Контактный телефон

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год)

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3



филиал Федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии»
по Тверской области

Спасибо за внимание!

(филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тверской области)
ул. Маршала Буденного, д. 8, г.Тверь, 170023
Почтовый адрес: а/я 256, г.Тверь, 170100
Тел./факс: (4822) 44-91-61, 36-04-50
e-mail: filial@69.kadastr.ru
www.kadastr.ru