



**РОСРЕЕСТР**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

**Особенности осуществления  
государственного кадастрового  
учета и государственной  
регистрации прав в отношении  
объектов индивидуального  
жилищного строительства и  
садовых домов**

Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»



**С 04.08.2018**

- Введен уведомительный порядок строительства и реконструкции объектов ИЖС и садовых домов;
- Изменен порядок ГКУ и ГРП на такие объекты недвижимости



Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»



## Параметры объекта ИЖС (п. 39 ст. 1 ГрК РФ)

- В здании не более **3 надземных этажей** (цокольный, подвальный и подземный этажи не являются надземными);
- Высота здания - **не более 20 метров**;
- Состав здания – комнаты и помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием граждан;
- Не предназначено для **раздела** на самостоятельные объекты недвижимости



## Параметры объекта ИЖС (п. 39 ст. 1 ГрК РФ)

ЗУ для ведения ЛПХ  
в границах  
населенного пункта

### Применяются:

- к жилым домам на приусадебных ЗУ (ч. 2 ст. 4 Закона № 112-ФЗ);
- к жилым домам на дачных ЗУ и жилым строениям на садовых ЗУ, возводимых до 01.01.2019 (ч. 2 ст. 16 Закона № 340-ФЗ);
- к жилым домам или садовым домам на садовых ЗУ, возводимых с 01.01.2019 (ч. 1 ст. 23 Закона № 217-ФЗ)

**Для строительства, реконструкции объекта ИЖС или  
садового дома**

**Не требуется:**

- Проектная документация (ч. 3 ст. 48 ГрК РФ);
- Разрешение на строительство (п. 1 и п. 1.1 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ);
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ч. 15 ст. 55 ГрК РФ)

## До строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

**Застройщик**



**Уведомление о планируемом  
строительстве или  
реконструкции объекта ИЖС  
или садового дома  
(ч. 1 ст. 51.1 ГрК РФ)**

**ОМСУ**



**Направляет**



Строительство запрещено

Уведомление о несоответствии параметров объекта ИЖС или садового дома

ОМСУ по результату проверки соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства в течение 7 рабочих дней **направляет:**

Уведомление о соответствии параметров объекта ИЖС или садового дома

Не отвечает (считается согласованием, дающим право осуществлять строительство)

Строительство разрешено

## До строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

Получение застройщиком уведомления о соответствии дает право застройщику осуществлять строительство, реконструкцию ОКС в течение 10 лет, в том числе при переходе права на ЗУ.  
При этом направление нового уведомления о планируемом строительстве не требуется  
(ч. 13 ст. 51.1 ГрК РФ).

## После строительства, реконструкции объекта ИЖС или садового дома

**Застройщик**



**Уведомление об окончании  
строительства или  
реконструкции объекта ИЖС  
или садового дома  
(ч. 16 ст. 55 ГрК РФ)**

**ОМСУ**



**Направляет в  
течение месяца**



# Форма уведомления утверждена приказом Минстроя России от 19.09.2018 N 591/пр

Уведомление  
об окончании строительства или реконструкции объекта  
индивидуального жилищного строительства или садового дома

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(наименование уполномоченного на выдачу разрешений на строительство  
федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной  
власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления)

## 1. Сведения о застройщике

1.1	Сведения о физическом лице, в случае если застройщиком является физическое лицо:	
1.1.1	Фамилия, имя, отчество (при наличии)	
1.1.2	Место жительства	
1.1.3	Реквизиты документа, удостоверяющего личность	
1.2	Сведения о юридическом лице, в случае если застройщиком является юридическое лицо:	
1.2.1	Наименование	
1.2.2	Место нахождения	
1.2.3	Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо	
1.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо	

## 2. Сведения о земельном участке

2.1	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	
2.2	Адрес или описание местоположения земельного участка	
2.3	Сведения о праве застройщика на земельный участок (правоустанавливающие документы)	
2.4	Сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии)	
2.5	Сведения о виде разрешенного использования земельного участка	

## 3. Сведения об объекте капитального строительства

3.1	Сведения о виде разрешенного использования объекта капитального строительства (объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом)	
3.2	Цель подачи уведомления (строительство или реконструкция)	
3.3	Сведения о параметрах:	
3.3.1	Количество надземных этажей	
3.3.2	Высота	
3.3.3	Сведения об отступе от границ земельного участка	
3.3.4	Площадь застройки	

## 4. Схематичное изображение построенного или реконструированного объекта капитального строительства на земельном участке

Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи:

Уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности прошу направить следующим способом:

(путем направления на почтовый адрес и (или) адрес электронной почты или нарочным в уполномоченном на выдачу разрешений на строительство федеральном органе исполнительной власти, органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органе местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр)

Настоящим уведомлением подтверждаю, что \_\_\_\_\_ (объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом) не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, а также оплату государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав \_\_\_\_\_ (реквизиты платежного документа)

**К уведомлению об окончании строительства,  
реконструкции прилагаются (ч. 16 ст. 55 ГрК РФ):**

- 1) Документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика (при необходимости);**
- 2) Заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица (если застройщик иностранное юридическое лицо;**
- 3) Технический план объекта ИЖС или садового дома;**
- 4) Соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности (если 2 и более правообладателей ЗУ).**

**Уведомление должно содержать сведения об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав.**

## Особенности подготовки технического плана объекта ИЖС или садового дома (ч.11.1 ст. 24 Закона № 218-ФЗ)

Технический  
план

Декларация, составленная и  
заверенная правообладателем  
объекта недвижимости

Уведомление застройщика о  
планируемых строительстве  
или реконструкции объекта  
ИЖС или садового дома

Уведомление о соответствии параметров объекта  
ИЖС или садового дома **предельным параметрам**  
разрешенного строительства, реконструкции  
объектов капитального строительства (при наличии  
такого уведомления)



Особенности  
случае п

**Не допускается приостановление ГКУ  
и ГРП по причине отсутствия  
уведомления о планируемом  
строительстве в составе технического  
плана (ч. 3 ст. 16 Закона № 340-ФЗ)**

## Технический план на объект ИЖС

До 04.08.2018

- ✓ Декларация или проектная документация;
- ✓ Разрешение на строительство

После 04.08.2018 и выдавалось разрешение  
на строительство

- ✓ Декларация или проектная документация;
  - ✓ Разрешение на строительство;
  - ✓ Информация о завершении строительства в 2018 (после 04.08.2018);
- + Уведомление застройщика об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС (для ГКУ и ГРП)



# ГКУ и ГРП объекта ИЖС или садового дома

При соответствии – в течение 7 р.д. в электронной форме (ч. 1.2 ст. 19 Закона № 218-ФЗ)



**ОРП**

**направляет заявление о ГКУ и ГРП и документы**



**ОМСУ**



**Застройщик**

**информирует о направлении заявителя**



## ГКУ и ГРП объекта ИЖС или садового дома

### К заявлению должны быть приложены:

- 1) Уведомление об окончании строительства или реконструкции;
- 2) Технический план здания;
- 3) Соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенный или реконструированный ОКС (если ЗУ принадлежит двум и более лицам)



# ГКУ и ГРП объекта ИЖС и

В случае не направления  
заявления о ГКУ и ГРП и  
соответствующих  
документов  
(ч. 1.2 ст. 19 Закона №  
218-ФЗ)



ОРП

~~Запрос в течение 3 р.д.  
(ч. 2 ст. 33 Закона № 218-ФЗ)~~



ОМСУ

Самостоятельно  
направляет  
ТОЛЬКО  
заявление

Документы,  
необходимые для  
ГКУ и ГРП

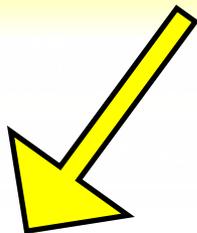


Застройщик

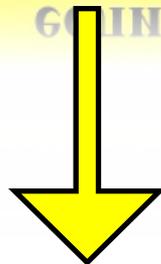


**ГКУ и ГРП объекта ИЖС или садового дома  
по заявлению физического лица приостанавливаются,  
если:**

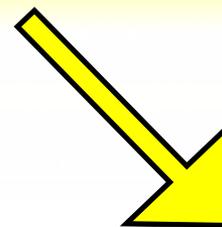
ГОИИ:



Не поступление ответа  
от ОМСУ  
п. 9 ч. 1 ст. 26 Закона №  
218-ФЗ



Ответ ОМСУ о не  
поступлении к нему от  
застройщика  
уведомления об  
окончании  
строительства  
п. 59 ч. 1 ст. 26 Закона  
№ 218-ФЗ



Направление ОМСУ В  
ОРП уведомления о  
несоответствии  
построенного,  
реконструированного  
объекта  
п. 58 ч. 1 ст. 26 Закона  
№ 218-ФЗ

## Особенности ГКУ и ГРП в зависимости от объекта недвижимости



Жилые дома («объект ИЖС», «жилой дом», «индивидуальный жилой дом»)

п. 39 ст. 1 ГрК РФ

Садовые дома  
(не жилые)

Жилые дома на садовых и дачных зу

Общий уведомительный порядок (ст. 51.1, 55 ГрК РФ) с 04.08.2019

Общий уведомительный порядок (ст. 51.1, 55 ГрК РФ) с 01.01.2019

# ГКУ и ГРП на объекты незавершенного строительства

## Технический план

Получено разрешение на строительство (подано заявление о получении)

Направлено уведомление о планируемом строительстве

- ✓ Декларация (проектная документация);
- ✓ Разрешение на строительство

- ✓ Декларация (проектная документация);
- ✓ Уведомление застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома;

Указание в техническом плане вида объекта недвижимости «объект незавершенного строительства»

# ГКУ и ГРП на хозяйственные постройки и гаражи

Гаражи, подсобные сооружения, хозяйственные постройки (в т.ч. сараи, бани, теплицы, колодцы и др. сооружения)

Не требуется разрешение на строительство и направление уведомлений (п.п. 1, 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ)

Садовый (дачный) ЗУ;  
ЗУ для ИЖС;  
Приусадебный ЗУ

ГКУ и ГРП осуществляются на основании ТП и правоустанавливающего документа на ЗУ



**РОСРЕЕСТР**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

**Основные положения Федерального  
закона «О ведении гражданами  
садоводства и огородничества для  
собственных нужд и о внесении изменений  
в отдельные законодательные акты  
Российской Федерации» от 29.07.2017  
№ 217-ФЗ**

№ 217-ФЗ

Российской Федерации» от 29.07.2017

С 1 января 2019 года

**Вступил в силу:**

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 РФ»

**Утратил силу:**

Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ  
«О садоводческих, огороднических и дачных  
некоммерческих объединениях граждан»

# Основные понятия и изменения, предусмотренные Законом № 217-ФЗ

## Садовый земельный участок

### Было:

для отдыха, для  
выращивания с/х культур,  
с правом возведения  
жилого строения без права  
регистрации проживания в  
нем, хозяйственных  
строений и сооружений

### Стало:

для отдыха, для  
выращивания с/х культур,  
с правом размещения  
садовых домов, жилых  
домов, хозяйственных  
построек, гаражей

# Основные понятия и изменения, предусмотренные Законом № 217-ФЗ

## Огородный земельный участок

### Было:

для выращивания с/х культур,  
с правом или без права  
возведения  
некапитального жилого  
строения, хозяйственных  
строений и сооружений в  
зависимости от разрешенного  
использования ЗУ

### Стало:

для отдыха, для  
выращивания с/х культур,  
с правом размещения  
хозяйственных построек,  
не являющихся ОН,  
предназначенных для  
хранения инвентаря и  
урожая

# Основные понятия и изменения, предусмотренные Законом № 217-ФЗ

## Имущество общего пользования

### Было:

Имущество (в т.ч. ЗУ) (для прохода, проезда, электро/газо/водоснабжения, водоотведения, охраны, организации отдыха и т.п.)

### Стало:

Объекты капитального строительства и ЗУ общего назначения (для прохода, проезда, электро/газо/водоснабжения, водоотведения, охраны, сбора отходов и т.п.), движимые вещи

# Основные понятия и изменения, предусмотренные Законом № 217-ФЗ

~~Садовый дом – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их~~

~~Дачный земельный  
участок~~

~~Жилое строение~~

~~колодезь и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд~~

ЗУ общего назначения – ЗУ, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные документацией по планировке территории, предназначенные для общего использования правообладателями садовых и огородных ЗУ, расположенных в границах территории садоводства/огородничества; размещения другого имущества общего пользования

# Основные понятия и изменения, предусмотренные Законом № 217-ФЗ

Организационно-правовая форма при в  
огородничес

**СНТ**

**можно строить  
капитальные**

**Ст** Зарегистрированное до  
01.01.2019 право  
собственности граждан на  
хозяйственные строения и  
сооружения на огородном  
ЗУ, которые не являются  
самовольными постройками,  
сохраняется

**Параметры жилого дома,  
садового дома должны  
соответствовать  
параметрам объекта ИЖС,  
указанным в п. 39 ст. 1 ГрК**

**РФ**  
**о стр**  
**некапитальные постройки, к  
которым относятся  
сооружения, не имеющие  
фундамента (постройки в  
ОНТ не могут быть  
оформлены как ОН)**



# ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Образование ЗУ общего назначения осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания (ч. 1 ст. 24 Закона № 217-ФЗ)

**Имущество общего пользования**, созданное, приобретенное после 01.01.2019, принадлежит **на праве общей долевой собственности** лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков (ч. 1 ст. 25 Закона № 217-ФЗ)

Доля в праве общей долевой собственности на имущество общего пользования следует судьбе права собственности на садовый/огородный ЗУ. При переходе права собственности на ЗУ такая доля на имущество общего пользования нового собственника равна доле в праве предыдущего собственника (ч.ч 4, 5 ст. 25 Закона № 217-ФЗ)

# ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

**ОГВ и ОМС** вправе **безвозмездно приобретать в собственность имущество общего пользования** (автодороги, объекты электросетевого хозяйства, водоснабжения, связи и др. объекты) при одновременном соблюдении следующих условий:

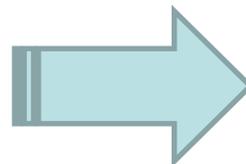
- 1) решение о передаче имущества принято общим собранием;
- 2) в соответствии с законом имущество может находиться в государственной или муниципальной собственности;
- 3) получено согласие на передачу от собственников ЗУ, которым имущество принадлежит на праве общей долевой собственности (ч. 8 ст. 25 Закона № 217-ФЗ)

**До 01.01.2024** года подготовка технического плана зданий, сооружений, относящихся **к имуществу общего пользования** и созданных до **30.12.2004** (вступление в силу ГрК РФ), осуществляется на основании:

- 1) декларации, составленной и заверенной председателем СНТ;
- 2) правоустанавливающего документа на ЗУ общего назначения, на котором расположены такие здания, сооружения. При этом для подготовки технического плана предоставление разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию таких зданий, сооружений, а также иных документов не требуется (ч. 10 ст. 70 Закона № 218-ФЗ)

## ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗУ

- ❑ «садовый ЗУ»
- ❑ «для садоводства»
- ❑ «для ведения садоводства»
- ❑ «дачный ЗУ»
- ❑ «для ведения дачного хозяйства»
- ❑ «для дачного строительства»

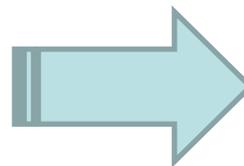


Садовые ЗУ



## ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗУ

- ❑ «огородный ЗУ»
- ❑ «для огородничества»
- ❑ «для ведения огородничества»



Огородные ЗУ



Здания на садовых ЗУ, учтенные в ЕГРН до  
01.01.2019 с назначением

✓ жилое;

✓ жилое строение

признаются **жилыми домами.**

Замена ранее выданных документов или  
внесение изменений в ЕГРН не требуется  
(может осуществляться по желанию их  
правообладателей)

Здания на садовых ЗУ, учтенные в ЕГРН до  
01.01.2019 с назначением

✓ нежилое (не являющиеся хозяйственными  
постройками, гаражами)

Признаются **садовыми домами**.

Замена ранее выданных документов или  
внесение изменений в ЕГРН не требуется  
(может осуществляться по желанию их  
правообладателей)

**Спасибо за внимание!**