



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



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

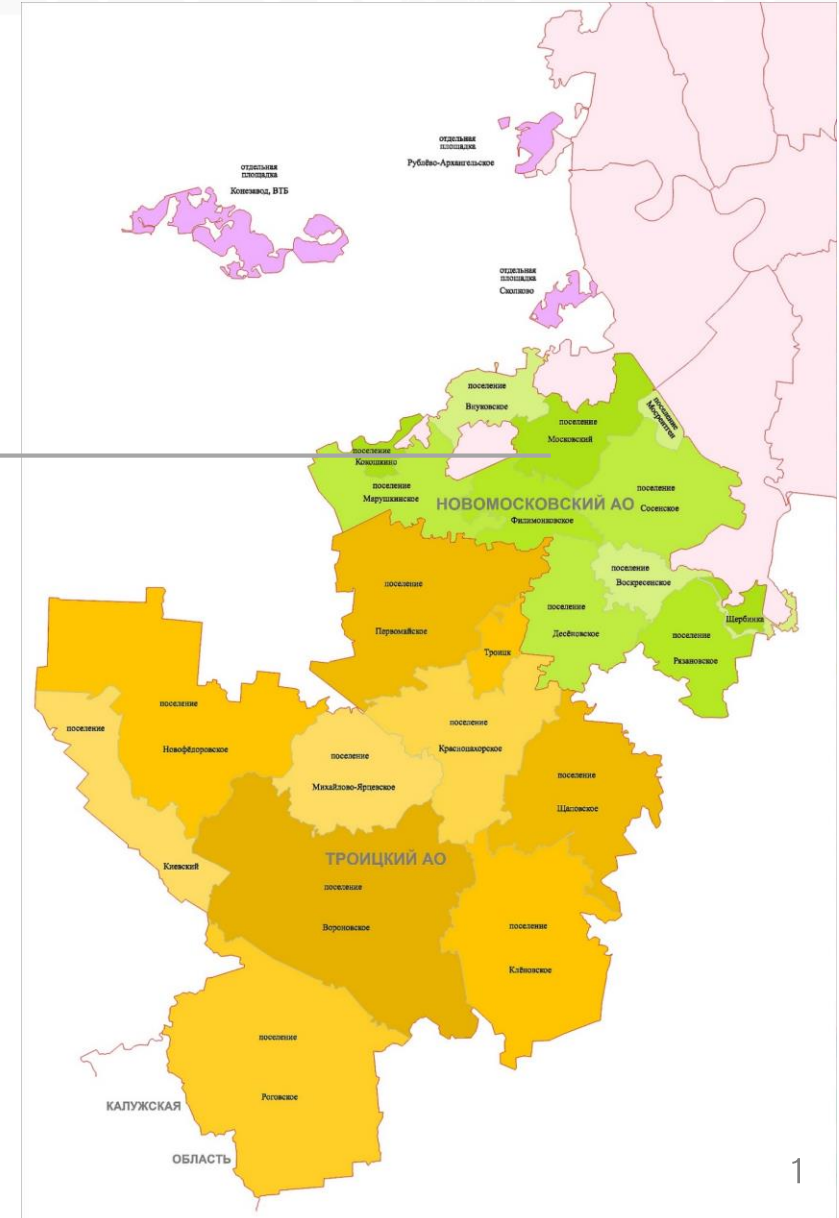
Встреча с представителями СНТ и населенных пунктов, расположенных на территории поселения Московский «ИЖС – вопросы-ответы»

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

Дата: 26 сентября 2023 г.



▶ СТАТИСТИКА ПРОБЛЕМАТИКИ ПО ПОСЕЛЕНИЮ МОСКОВСКИЙ



49

СНТ и населенных
пунктов

В НИХ

303

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

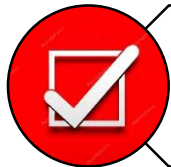


Оформление ЗПО
– одно решение для множества проблем



▶ 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 САМОВОЛЬНОЕ ЗАНЯТИЕ 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 проживания

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
Расположение	В пределах населенного пункта	В пределах населенного пункта	В пределах или за пределами населенного пункта (в зависимости от вида)
Назначение	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
Что разрешено строить	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 15 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



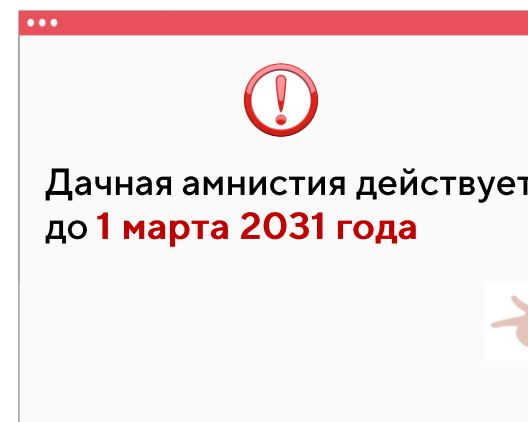
Росреестр

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.



▶ 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:

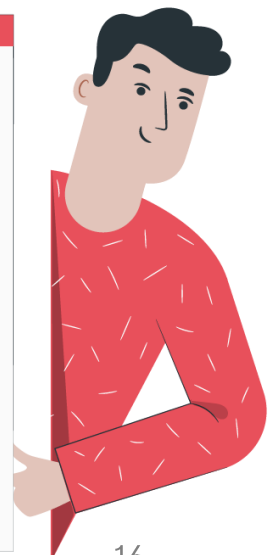
Осуществление регистрации проводится путем **обращения в МФЦ**

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

способ
ПКК

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

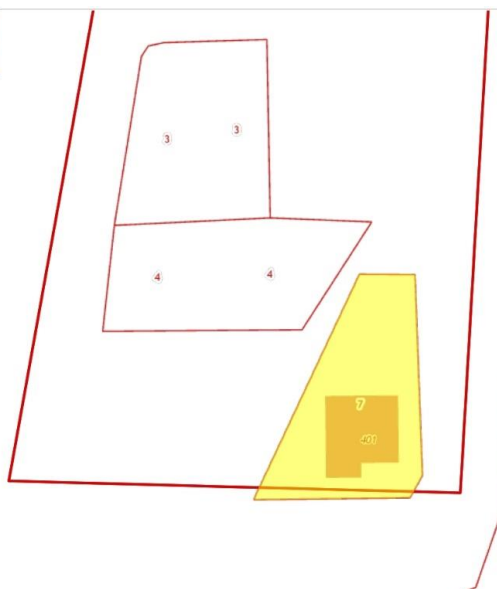
2. Искомый участок будет выделен желтым цветом

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 →

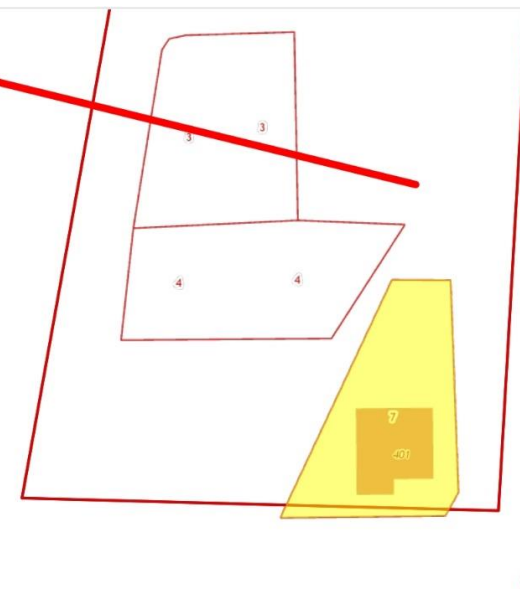
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0030556:7
Кадастровый квартал:	77:22:0000000
Адрес:	город Москва, поселение Кленовское, СНТ "Жохово-1" вблизи д. Зыбино, уч. 7
Площадь уточненная:	800 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых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





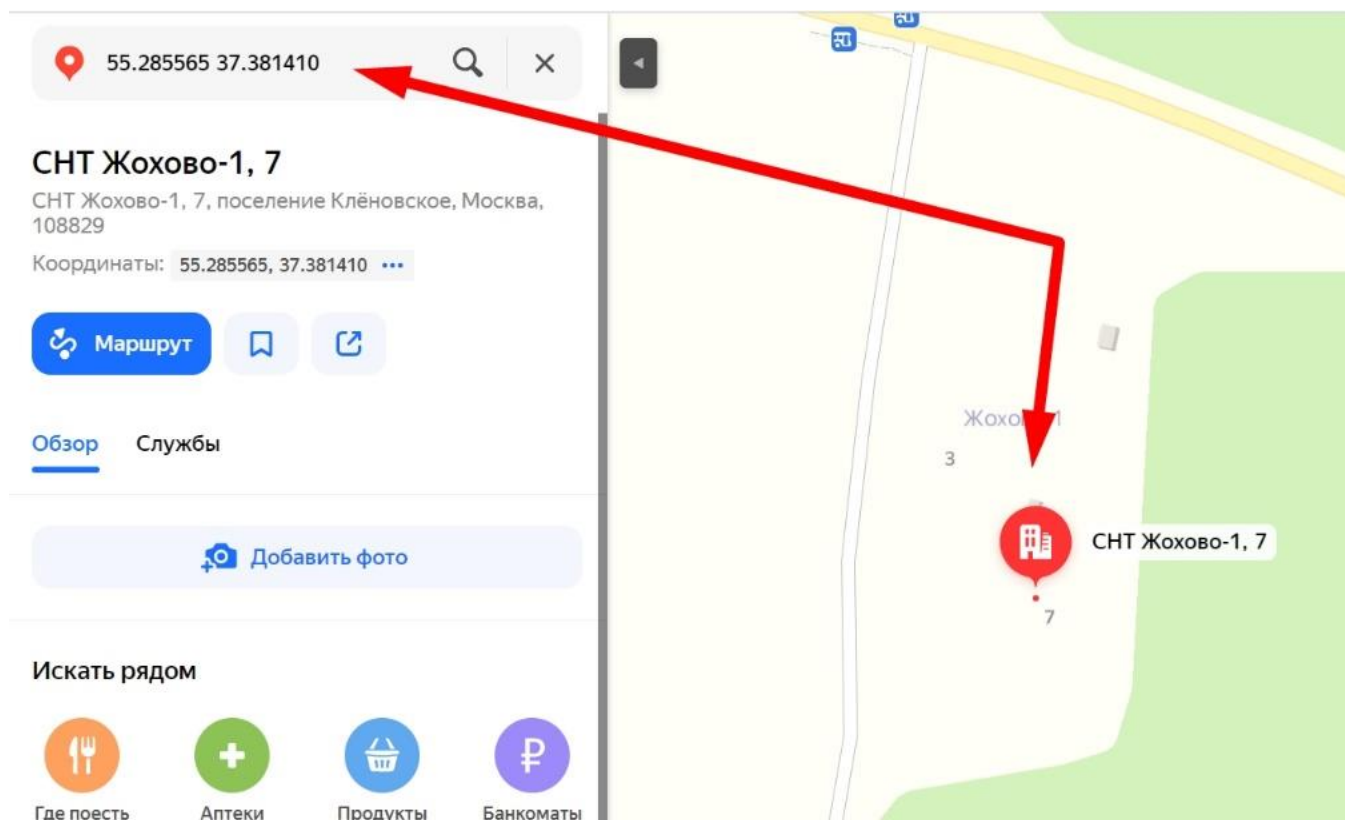
▶ ОПРЕДЕЛЕНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО ОРИЕНТИРАМ

2

способ

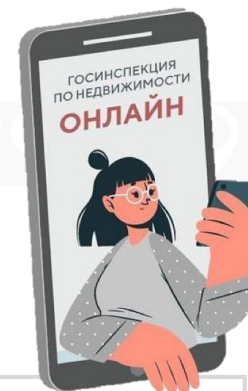
Яндекс

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



Telegram-бот
САМОСТРОЙ.NET

<https://t.me/SamostroyMosBot>





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