

АВГУСТ 2025

СЕМИНАР

Оформление/переоформление
объектов недвижимости:
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



ТЕРРИТОРИЯ РАЙОНА БЕКАСОВО



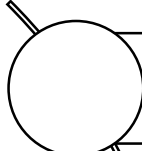
Район расположен на западе Троицкого административного округа Москвы. Является самым западным районом (муниципальным округом) Москвы.

На северо-востоке граничит с Краснопахорским районом, на юго-востоке — с районом Вороново Троицкого административного округа Москвы.

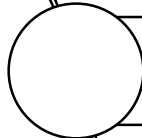
На севере, западе и юге имеет границу с Наро-Фоминским городским округом Московской области.

В район (муниципальный округ) полностью вошли два бывших поселения Троицкого административного округа Москвы: Киевский и Новофёдоровское (кроме небольшого участка на его юго-востоке — часть от квартала № 289)

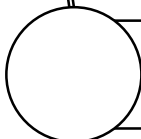
ВОПРОСЫ К ОБСУЖДЕНИЮ:



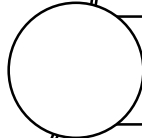
ПОЧЕМУ НЕОБХОДИМО ОФОРМЛЯТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ, ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СНТ И КАКОЙ ПОРЯДОК?



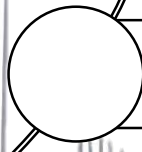
С ЧЕГО НАЧАТЬ? КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ И СВЕДЕНИЯ ПОТРЕБУЮТСЯ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЛИ В СНТ?



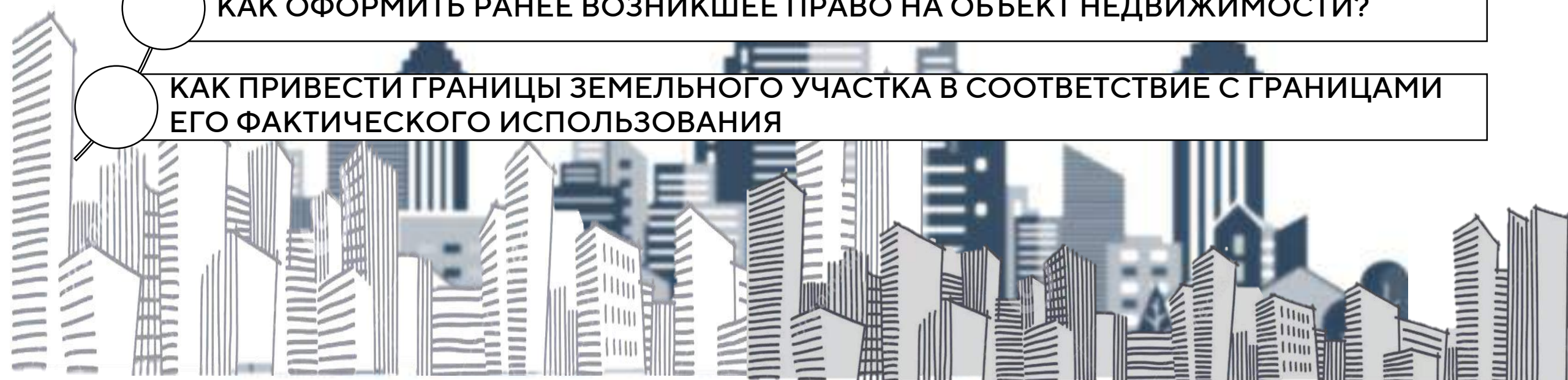
КТО МОЖЕТ ПРЕТЕНДОВАТЬ НА ОФОРМЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В МОСКВЕ В СОБСТВЕННОСТЬ БЕСПЛАТНО?



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
от 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
от 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.



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

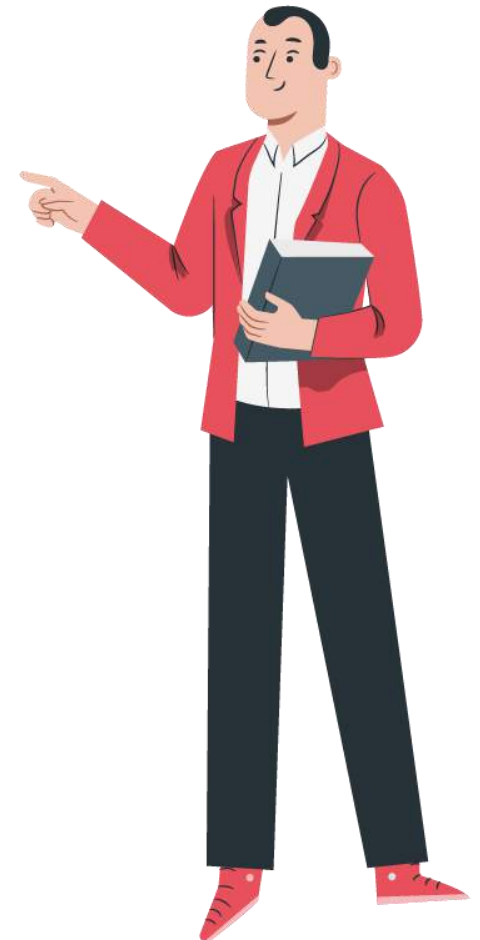


13.2. Ведение садоводства



Важно!

Участки с установленным ВРИ 13.1 (Ведение огородничества) **НЕ МОГУТ** быть использованы под возведение ИЖС и иных ОКС



РАЗЛИЧИЯ ОБЪЕКТА ИЖС И САДОВОГО ДОМА

Объект 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!

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

ТРЕБОВАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЖИЛЫМ СТРОЕНИЯМ

ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 2.1 УСТАНОВЛИВАЕТ СЛЕДУЮЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ ИЖС:

- 1 • Можно построить дом (не один)
- 2 • Не более трех этажей
- 3 • Высота не более 15 метров
- 4 • Отсутствие возможности раздела помещений на самостоятельные объекты недвижимости
- 5 • Не превышать ТЭП, установленные ПЗЗ



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

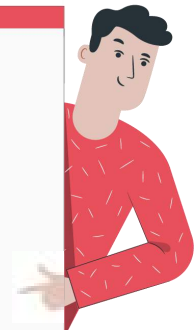


Передача документов в Росреестр
осуществляется по ссылке:

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

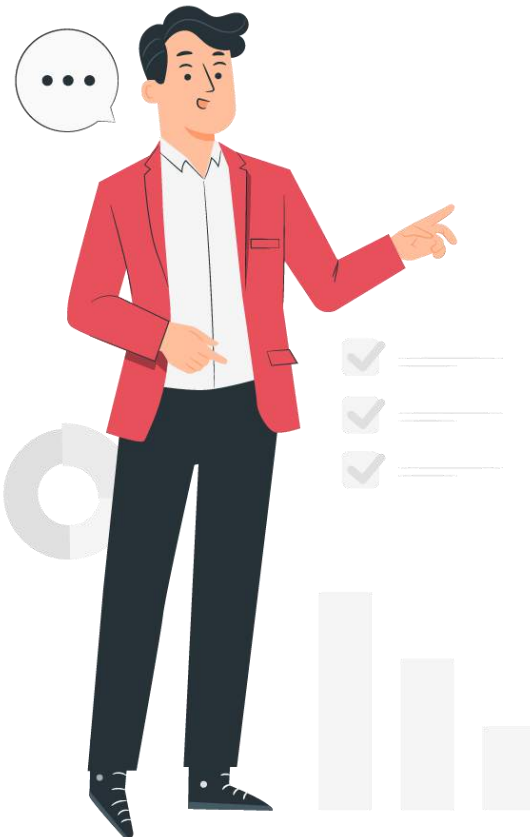


Дачная амнистия
действует до
1 марта 2031 года



ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ

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

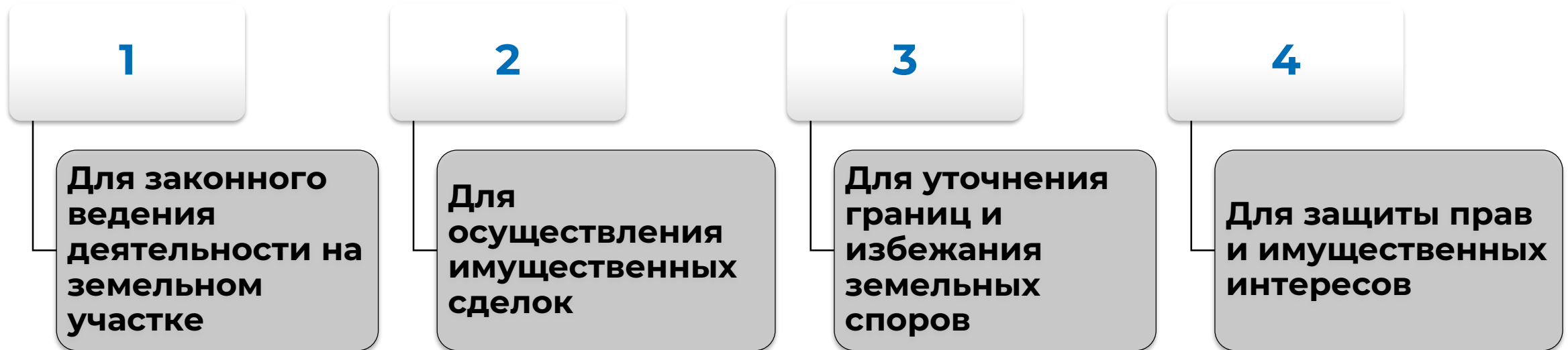


Кого затрагивает дачная амнистия:

- 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:



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

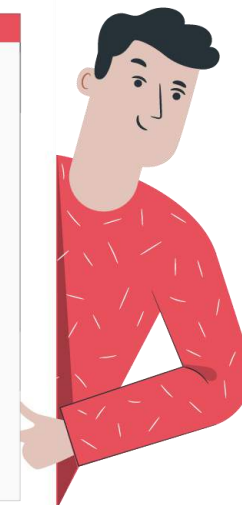
Зарегистрировать ранее возникшее право собственности на земельный участок можно, если участок поставлен на кадастровый учет:

Осуществление регистрации проводится путем **обращения в МФЦ**

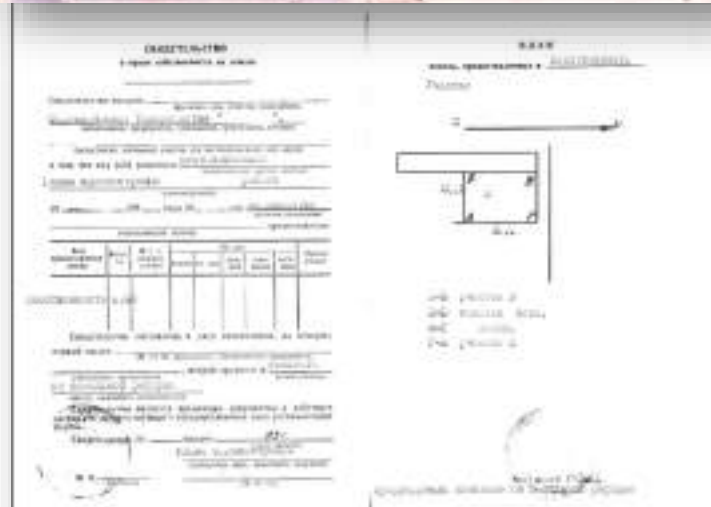
С понятием «**ранее возникшего права**» тесно связано понятие «**ранее учтенный объект недвижимости**». ранее учтенными объектами недвижимости являются объекты, в отношении которых осуществлен технический учет или государственный учет до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «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**

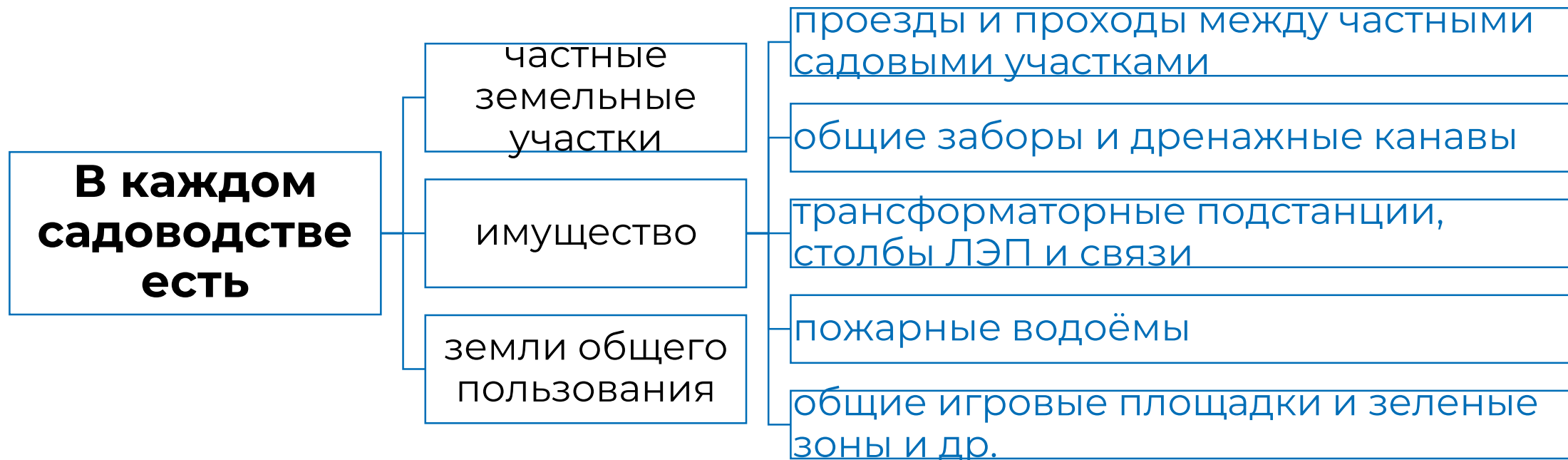
после 1 марта 2026 года внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке будет осуществляться на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на такой земельный участок, а также **межевого плана**.



РЕГИСТРАЦИЯ РАНЕЕ ВОЗНИКШИХ ПРАВ - ПРИМЕРЫ ДОКУМЕНТОВ



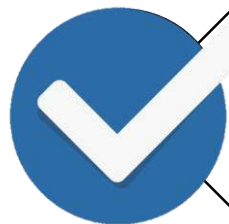
ЧТО ТАКОЕ ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В СНТ?



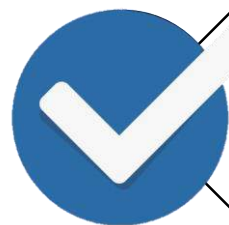
До вступления в силу закона о ведении гражданами садоводства и огородничества, имущество общего пользования в СНТ принадлежало либо соответствующему муниципальному образованию, либо товариществу как юридическому лицу. Сейчас появилась возможность переоформить имущество и земли общего пользования в долевую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

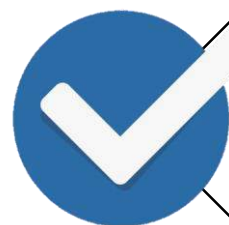
ЗАЧЕМ ОФОРМЛЯТЬ ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В ДОЛЕВУЮ СОБСТВЕННОСТЬ?



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



Страховка от захвата ЗОП владельцами смежных землевладений



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



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.



23.07.2025

ИКЦ

Информационно-
консультационный центр
Госинспекции по недвижимости

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



2019

Создание
Информационно-
консультационного
центра
«ГИНэтика Порядка»
на базе ГБУ «МКМЦН»
Госинспекции
по недвижимости
(ИКЦ ГИН)

Площадка ИКЦ ГИН
– это место куда могут
обращаться
за консультацией и
помощью в решении
вопросов

НАША ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Информационно-
разъяснительная работа
по вопросам законности
использования объектов
недвижимости

ФОРМАТЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ:

- очные мероприятия,
- семинары,
- вебинары,
- круглые столы,
- консультации

Позволяет любому правообладателю
земельного участка или нежилого
помещения **взаимодействовать**
с ИКЦ в удобном для него формате:

- очное посещение,
- электронная почта,
- мессенджеры,
- телефонный звонок,
- комментарии на вебинарах



ИКЦ ГИН – ПЛОЩАДКА ДЛЯ ДИАЛОГА БИЗНЕСА С ОИВ

РАЗВИТИЕ МЕХАНИЗМОВ ОБРАТНОЙ СВЯЗИ С ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИМ СООБЩЕСТВОМ

Дискуссионная площадка

- **Организация и проведение** профилактических **мероприятий**, в том числе с участием экспертов из иных ОИВ
- **Проведение семинаров, круглых столов, мастер-классов и вебинаров** (онлайн/офлайн формат)
- **Персональное сопровождение**
- **Дорожные карты** по устранению нарушений
- **Коворкинг зона**

Участие в развитии культуры ведения бизнеса в правовом поле

- **Проведение консультаций**
- **Расширение каналов коммуникаций**, информирование жителей города о деятельности ведомства
- **Издание и распространение** брошюр, методических пособий, информационных буклетов
- **Горячая линия ГИН**
- **Чат-бот:** «Самострой.net»
- **Чат-бот:** «Свободный доступ»
- **Проект:** «Неравнодушный москвич»

ЦЕЛЬ – снизить административную нагрузку на малый и средний бизнес!
При нарушении – **предупреждать** и разъяснять, **а не штрафовать.**

ИКЦ ГИН предоставляет
оперативную
и актуальную информацию
по вопросам, относящимся
к полномочиям Госинспекции
по недвижимости и имущественно-
земельным отношениям:



законность использования земельных
участков и эксплуатации нежилых
помещений



порядок размещения сезонных (летних кафе)



определение вида фактического
использования объектов нежилого фонда
для целей налогообложения



вопросы ИЖС



Сотрудники ИКЦ сопровождают правообладателей объектов
недвижимости в устранении нарушений, выявленных
Госинспекцией по недвижимости

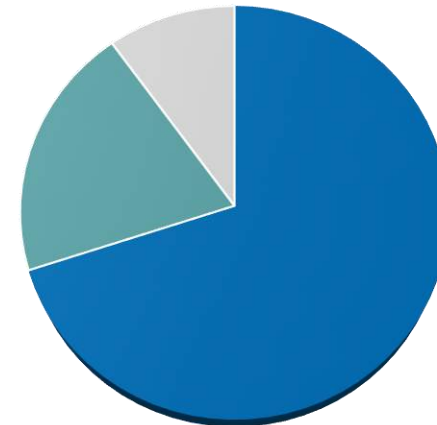
При обращении в ИКЦ все услуги и сервисы абсолютно бесплатны.

РЕЗУЛЬТАТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИКЦ ГИН:

- **Комфортные условия** по ведению деятельности для правообладателей земельных участков и объектов нежилого фонда
- Организация **взаимодействия** органов исполнительной власти с представителями бизнес-сообществ, юридическими и физическими лицами
- **Внедрение новых механизмов** по решению вопросов имущественного характера

**МЫ ФОРМИРУЕМ
НОВЫЙ ОБЛИК МОСКВЫ!**

КЛИЕНТОЦЕНТРИЧНЫЙ ПОДХОД



К НАМ ОБРАЩАЮТСЯ

- представители бизнес-сообществ, юридические и физические лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью и имеющие в пользовании или собственности объекты недвижимости
- представители общественных организаций, работающие в сфере бизнеса
- представители органов исполнительной власти и подведомственных организаций, в т.ч. из других регионов

ИКЦ ГОСИНСПЕКЦИИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ



Email:
ikc_gin@mos.ru



Телефон:
8 (925) 753-11-37



Телефон Горячей линии:
8 (495) 539-37-00



Адрес ИКЦ ГИН:
Мясницкий пр., 2/1



**ОБРАТНАЯ
СВЯЗЬ**



**ВЕСТНИК КОНТРОЛЬНОЙ
(НАДЗОРНОЙ) ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА
ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ**





Услуги МосгорБТИ в сфере земельно- имущественных отношений

Анастасия Каркоцкая

заместитель генерального директора ГБУ МосгорБТИ

Август 2025





**ТЕХНИЧЕСКАЯ
ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ**



**КАДАСТРОВЫЕ
РАБОТЫ**



**ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ
РАБОТЫ**



**РАЗРАБОТКА ПРОЕКТОВ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**



**ПЕРЕВОД САДОВОГО
ДОМА В ЖИЛОЙ**



**КОНСУЛЬТАЦИИ
ПО НЕДВИЖИМОСТИ**

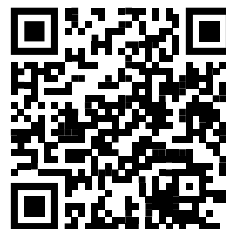


Технический паспорт и другие документы заказывают для:

- ✓ Оформления ипотеки
- ✓ Проведения сделок с недвижимостью
- ✓ Оценки страхования
- ✓ Решения спорных вопросов
- ✓ Фиксации факта сноса объекта



Техническая инвентаризация проводится в отношении: жилых и нежилых помещений, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, земельных участков и машино-мест



mosgorbti.ru

- ▶ Документы, созданные в рамках технической инвентаризации содержат всю основную информацию об объекте, тогда как в сведениях ЕГРН, могут содержаться дубли с разными данными

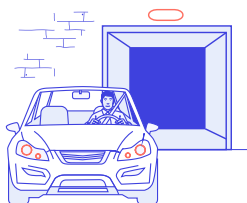




Обследуем объект недвижимости и составим:

- ✓ Технический план для помещений, зданий, сооружений
- ✓ Межевой план для земельных участков
- ✓ Акт обследования при прекращении существования объекта

**Гаражная
амнистия**



**Дачная
амнистия**



Статья 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»

**Изменения
в 218 ФЗ**



с 01.03.2025

обязательно наличие сведений о местоположении границ ЗУ в ЕГРН для проведения регистрационных действий с ЗУ и постройками на нем



mosgorbti.ru

- Подготовим пакет документов и подадим его в надзорный орган за вас

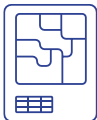




В рамках геодезических работ:

- ✓ Определяются координаты объектов недвижимости и земельных участков
- ✓ Осуществляется привязка уже имеющихся и расположенных рядом объектов
- ✓ Вынос в натуру границ земельного участка

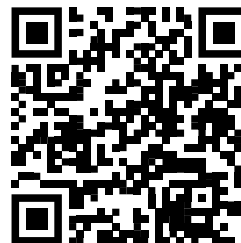
может потребоваться для споров по границам земельных участков



Технический отчет
по результатам
геодезических
работ

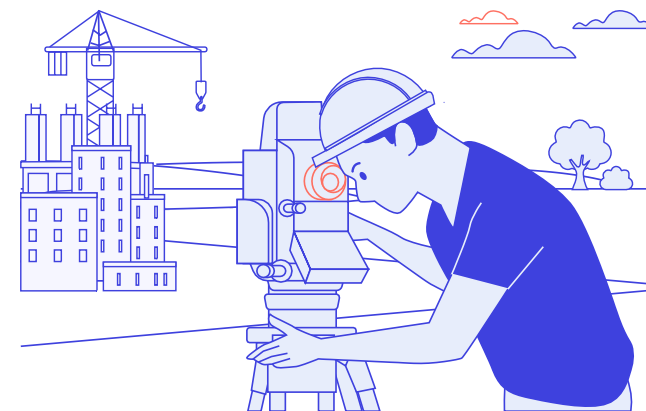


Акт выноса
в натуру границ
ЗУ



mosgorbti.ru

- Специалисты МосгорБТИ в прошлом году выполнили геодезические работы более чем для **4 тыс. объектов** недвижимости, занимающих **свыше 26 тыс. га земли**





Документ используется для:

- ✓ Оформления перераспределения ЗУ
- ✓ Корректировки границ ЗУ
- ✓ Получения схемы расположения ЗУ
- ✓ Проведения межевания земель общего пользования СНТ
- ✓ Осуществления раздела (разбивки) или объединения ЗУ
- ✓ Установления границ участка многоквартирного дома



МосгорБТИ предлагает комплексную услугу по разработке проектов межевания территорий



mosgorbti.ru

- Проекты межевания территории разрабатываются не только для нужд города, но и для собственников и арендаторов земельных участков



**Специалисты МосгорБТИ:**

- ✓ Проведут экспертизу вашего садового дома
- ✓ Определят, соответствует ли помещение требованиям, предъявляемым к жилому помещению
- ✓ Изготовят документы для перевода в статус жилого

**Проводится в два этапа:**

1. Анализ возможности перевода
2. Разрабатывается итоговое заключение



Поэтапная оплата позволит сэкономить на бесполезных обследованиях



mosgorbti.ru

- Признание садового дома жилым дает возможность прописаться в нем





Проконсультируем в вопросах:

- ✓ Землеустройства
- ✓ Установления границ объекта
- ✓ Оформления имущественных прав
- ✓ Правильного выполнения перепланировки
- ✓ Законности и согласуемости дизайн-проекта
- ✓ Перевода садового дома в жилой



Получить консультацию
можно онлайн или в офисе



mosgorbti.ru

- Мы не только проанализируем всю информацию по вашему объекту, но и предложим решение проблем, подскажем куда обращаться





Комплексные решения

Август 2025



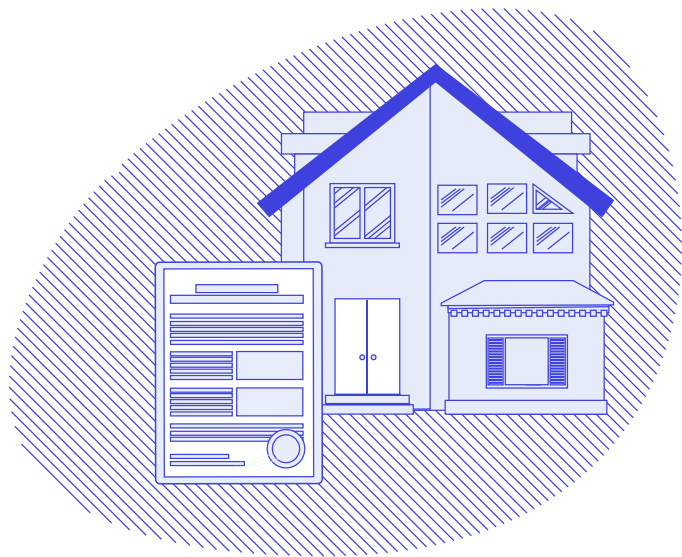


Проводится мониторинг объектов недвижимости ТиНАО



Типовые несоответствия

- Отсутствие координат объекта недвижимости и земельного участка
- Отсутствие зарегистрированных прав
- Прихват земельного участка
- Отклонения фактического расположения забора от границ земельного участка



Проблемы

- отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении объектов (координат границ объектов)
- отсутствие зарегистрированных прав на объекты капитального строительства
- не внесенные в ЕГРН сведения о фактических характеристиках в случае реконструкции объекта



Дом + постройка

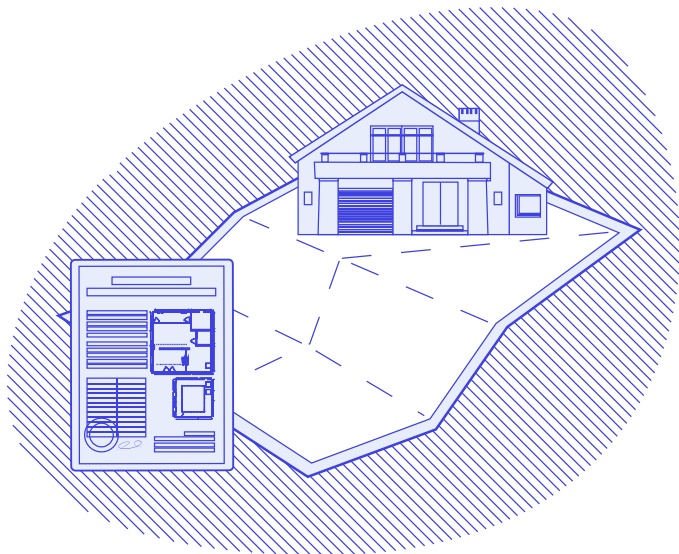
Вид работы

- подготовка технических планов (на дом и постройку)
- обследование постройки с определением площади
- подготовка декларации об объекте недвижимости (2 шт.)
- консультационное сопровождение

Что получит клиент

- внесение в ЕГРН достоверных сведений об объектах капитального строительства
- возможность осуществления сделок с ЗУ и зданием

от 35 766,68 руб.



Проблемы

- отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ ЗУ
- сведения о границах ЗУ в ЕГРН не соответствуют нормативным
- отсутствие проведения технического учета объекта капитального строительства



Дом + земля

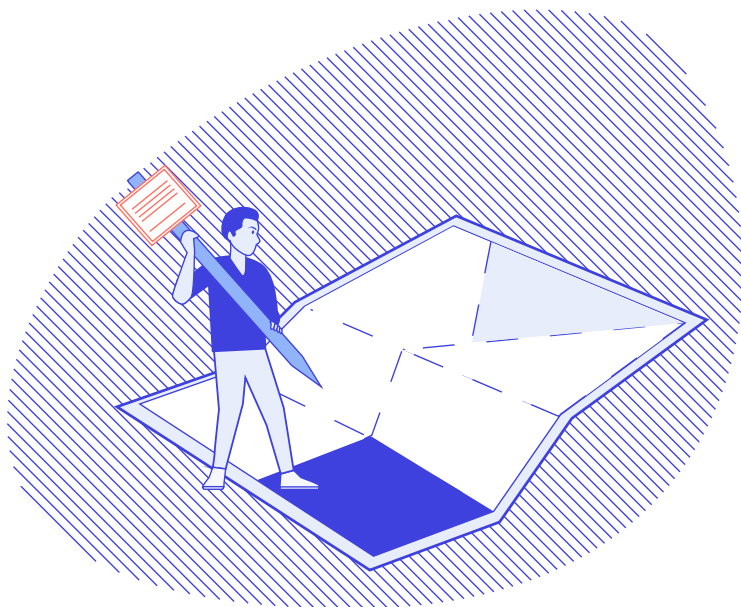
Вид работы

- составление межевого плана ЗУ
- обследование объекта с проведением технического учета
- подготовка технического паспорта
- консультационное сопровождение

Что получит клиент

- внесение в ЕГРН сведений о границах ЗУ
- уточнение границ ЗУ
- возможность осуществления сделок с ЗУ
- осуществление технического учета объекта капитального строительства

от 39 466,34 руб.



Проблемы

- использование земель за пределами сформированных границ ЗУ

Участок под ключ

Вид работы

- геодезическая съемка
- составление схемы расположения ЗУ
- подготовка межевого плана
- консультационное сопровождение

Что получит клиент

- легализация используемой территории
- увеличение площади ЗУ
- наличие уточненных границ ЗУ

возможность осуществления сделок купли-продажи, дарения и др.

от 33 833,33 руб.

+7 (495) 629-02-80



ЗАКАЖИ УСЛУГИ

в электронном виде
на сайте **mosgorbti.ru**



ПОДПИШИСЬ

и узнай больше
о недвижимости Москвы
в нашем **telegram-канале**

ИКЦ ГОСИНСПЕКЦИИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ



Email:
ikc_gin@mos.ru



Телефон:
8 (925) 753-11-37



Телефон Горячей линии:
8 (495) 539-37-00



Адрес ИКЦ ГИН:
Мясницкий пр., 2/1



**ОБРАТНАЯ
СВЯЗЬ**



**ВЕСТНИК КОНТРОЛЬНОЙ
(НАДЗОРНОЙ) ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА
ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ**

