



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 • садовый земельный участок;
- 2 • садовый дом;
- 3 • хозяйственные постройки;
- 4 • огородный земельный участок;
- 5 • имущество общего пользования;
- 6 • земельные участки общего назначения;
- 7 • взносы;
- 8 • территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

Виды  
товарищества  
собственников  
жилья:

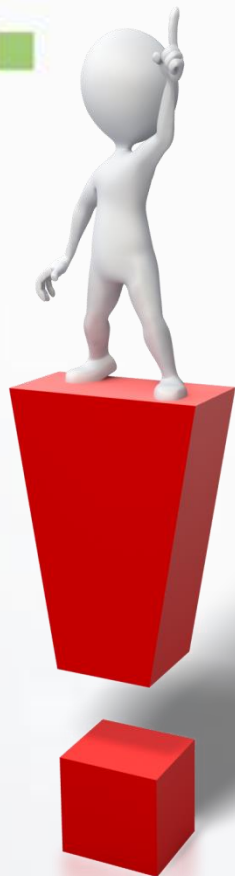
садоводческое  
некоммерческое  
товарищество

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)  
садовый дом жилым домом/жилой дом садовым домом,  
о намерении признать \_\_\_\_\_  
(ненужное зачеркнуть)  
расположенный по адресу: \_\_\_\_\_

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		
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>		
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 <i>(при наличии отчества)</i>		
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 <i>(число, месяц, год)</i>		
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](mailto:filial@69.kadastr.ru)  
[www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru)