

«Дачная амнистия 2.0»

Государственный кадастровый учет
и (или) государственная
регистрация прав в упрощенном
порядке

Федеральный закон
от 02.08.2019 № 267-ФЗ
(проект № 707989-7)



Федеральный закон № 267-ФЗ: изменения в Федеральном законе от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ

- в части 11.1 статьи 24
 - слова "или садового дома подготавливается" заменить словами "или садового дома (**в том числе не завершенных строительстве**) подготавливается",
 - слова "или садового дома и являются его неотъемлемой частью" заменить словами "или садового дома (**в том числе не завершенных строительстве**) и являются его неотъемлемой частью"
- Статья 70 дополнена частями 12 и 13:
- 12. **До 1 марта 2021 года** допускается осуществление ГКУ и (или) ГРП **на жилой или садовый дом**, созданный **на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства**, на основании только
 - технического плана **и**
 - правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.



Федеральный закон № 267-ФЗ: изменения в Федеральном законе от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ



- 12. ... В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ.
- При этом **не требуется наличие**
 - **уведомления о планируемых** строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома,
 - **уведомления об окончании** строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома.
- ГКУ и (или) ГРП на жилой или садовый дом в случае, установленном настоящей частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ.

Федеральный закон № 267-ФЗ: изменения в Федеральном законе от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ



- Статья 70
- 13. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления ГКУ и (или) ГРП в случае, предусмотренном частью 12 настоящей статьи, государственным регистратором прав **осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 части 1 статьи 26** Закона № 218-ФЗ оснований для приостановления ГКУ и (или) ГРП, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок **и соответствия:**
 - 1) сведениям, содержащимся в ЕГРН;
 - 2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

Федеральный закон № 267-ФЗ: изменения в Федеральном законе от 3 августа 2018 года № 340-ФЗ



- Статья 16
 - в части 5 слова "до 1 марта 2019" заменены словами "**до 1 марта 2021**";
 - часть 7 признана утратившей силу;
 - дополнена частью 13:
 - 13. Органы местного самоуправления, органы государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя **осуществляют** в установленном указанными органами порядке **информирование граждан о порядке строительства объектов капитального строительства** на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Федеральный закон № 267-ФЗ: изменения в Федеральном законе от 29.12.2004 № 191-ФЗ



- **Часть 4 статьи 8 утратила силу**
 - (4. До 1 марта 2020 года **не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию**, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.)

Письмо Минэкономразвития России от 13.08.2019 г. № 26559-ВА/Д23и



- Правила части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ не означают, что не должны учитываться ограничения, установленные применительно к садовому земельному участку, в том числе ограничения, связанные с нахождением такого земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории.
- При реализации правила части 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ государственный регистратор прав **не осуществляет проверку** на предмет
 - достоверности данных, указанных застройщиком в декларации об объекте недвижимости, или
 - достоверности сведений, указанных кадастровым инженером в техническом плане, в том числе в части года завершения строительства,
 - соответствия ограничениям, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН.

Письмо Минэкономразвития России от 13.08.2019 г. № 26559-ВА/Д23и



- **Основанием для приостановления** государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункты 7 и 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ), при наличии в ЕГРН сведений об ограничениях **является несоответствие возведенных объектов таким ограничениям** при условии, что такие ограничения были **установлены на момент начала строительства** данных объектов и указывают на:
 - невозможность возведения на садовом земельном участке садового или жилого дома
 - установление определенных параметров строительства таких объектов

Письмо Минэкономразвития России от 13.08.2019 г. № 26559-ВА/Д23и



- Следует учитывать:
 - пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса РФ о критериях признания самовольной постройки
 - пункт 4 статьи 14.35 Кодекса РФ об ответственности кадастрового инженера за внесение в документы заведомо ложных сведений;
 - статьи 56, 57, 57.1 и 107 Земельного кодекса РФ, статья 26 Федерального закона от 3 августа 2018 года № 342-ФЗ в части права требования возмещения убытков в связи с ограничениями, установленными по причине нахождения данных объектов недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территории.

Письмо Минэкономразвития России от 13.08.2019 г. № 26559-ВА/Д23и



- При приостановлении ГКУ и (или) ГРП на садовый или жилой дом в случаях, когда такое приостановление обусловлено несоответствием данных объектов ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории, **в уведомлениях о приостановлении также следует указывать**
 - сведения о зонах с особыми условиями использования территории, **включая установленные ограничения, влекущие невозможность создания садовых или жилых домов** с характеристиками, приведенными в техническом плане, а также
 - рекомендации для заявителя по обращению в органы государственной власти или органы местного самоуправления, принявшие решения об установлении, изменении таких зон.

Письмо Минэкономразвития России от 13.08.2019 г. № 26559-ВА/Д23и



- положения частей 12 и 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ **не распространяются** на объекты индивидуального жилищного строительства, созданные на земельных участках, предназначенных для
 - индивидуального жилищного строительства или
 - ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта.

Письмо Минэкономразвития России от 13.08.2019 г. № 26559-ВА/Д23и



- Территориальным органам Росреестра необходимо **провести**
 - **анализ уведомлений** о приостановлении ГКУ и ГРП на жилые и садовые дома по ранее представленным заявлениям **на предмет возможности возобновления учетно-регистрационных действий в связи с вступлением в силу Закона № 267-ФЗ.**
 - **анализ документов**, ГКУ и ГРП на жилые и садовые дома по которым приостановлены по заявлениям в соответствии со статьей 30 Закона № 218-ФЗ.
- В случае если причиной для приостановления ГКУ и (или) ГРП **являлись исключительно законодательные ограничения**, которые устранены в связи с вступлением в силу Закона № 267-ФЗ, необходимо **уведомить заявителей о возможности представления заявлений о возобновлении учетно-регистрационных действий** в связи с внесением изменений в законодательство.

Федеральный закон № 267-ФЗ: изменения в Федеральном законе от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ



- Статья 3
- 2.7. **До 1 марта 2022 года** члены некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, созданных путем реорганизации таких некоммерческих организаций, **имеют право независимо от даты вступления в члены указанных некоммерческих организаций приобрести земельный участок**, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, **без проведения торгов в собственность бесплатно**, если ...
 - земельный участок образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу настоящего Федерального закона для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства некоммерческой организации, указанной в абзаце первом настоящего пункта, либо иной организации, при которой была создана или организована такая некоммерческая организация;

Федеральный закон № 267-ФЗ: изменения в Федеральном законе от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ



- 2.7. **До 1 марта 2022 года ... без проведения торгов в собственность бесплатно**, если такой земельный участок соответствует в совокупности следующим условиям:
 - земельный участок распределен данному члену указанной некоммерческой организации по решению общего собрания членов указанной некоммерческой организации о распределении земельных участков между членами указанной некоммерческой организации либо на основании другого документа, устанавливающего распределение земельных участков в указанной некоммерческой организации;
 - земельный участок **не является изъятим из оборота**, ограниченным в обороте и в отношении земельного участка не принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд.
- В случае, если земельный участок, указанный в абзаце втором настоящего пункта, **относится к имуществу общего пользования, указанный земельный участок до 1 марта 2022 года предоставляется бесплатно в общую долевую собственность** собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади таких земельных участков.

Федеральный закон № 267-ФЗ: изменения в Федеральном законе от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ



- 2.7. **До 1 марта 2022 года ... без проведения торгов в собственность бесплатно**, если такой земельный участок соответствует в совокупности следующим условиям:
 - земельный участок распределен данному члену указанной некоммерческой организации по решению общего собрания членов указанной некоммерческой организации о распределении земельных участков между членами указанной некоммерческой организации либо на основании другого документа, устанавливающего распределение земельных участков в указанной некоммерческой организации;
 - земельный участок не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении земельного участка не принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд.
- В случае, если земельный участок, указанный в абзаце втором настоящего пункта, **относится к имуществу общего пользования, указанный земельный участок до 1 марта 2022 года предоставляется бесплатно в общую долевую собственность** собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади таких земельных участков.

Федеральный закон от 02.08.2019 № 267-ФЗ (проект № 707989-7)



- Изменения в Федеральном законе от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"
- Статья 16
- словосочетание «формирование земельного участка ...» заменено на **«образование земельного участка»**
- Часть 4 в новой редакции:
- 4. **Образование ... земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления.** В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе
 - обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проекта межевания территории,
 - подготовка межевого плана земельного участка,
 - обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав,
 - в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.

Федеральный закон от 02.08.2019 № 267-ФЗ (проект № 707989-7)



- Изменения в Федеральном законе от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"
- Статья 16 дополнена частями 4.1 и 4.2:
- 4.1. *Образование ... земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом (МКД) и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, **осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений** в соответствующем МКД, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.*

Федеральный закон от 02.08.2019 № 267-ФЗ (проект № 707989-7)



- 4.2. *О начале действий по образованию земельного участка уполномоченный **орган** государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления **не позднее чем через пять рабочих дней после принятия соответствующего решения уведомляет собственников помещений** в МКД, под которым образуется земельный участок, в том числе путем размещения ... извещения, содержащего информацию о начале действий по образованию земельного участка, планируемых этапах и сроках осуществления соответствующих действий,*
 - *на информационных щитах, расположенных по месту нахождения соответствующего многоквартирного дома,*
 - *на официальном сайте соответствующего органа государственной власти либо на официальном сайте (при его наличии) соответствующего органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".*

Федеральный закон от 02.08.2019 № 267-ФЗ (проект № 707989-7)



- Изменения в Федеральном законе от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"
- Статья 36
- Дополнена частью 7:
- 4. 7. **Предельные максимальные цены** (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) **кадастровых работ**, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, **могут устанавливаться субъектами Российской Федерации.**

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ Верховного Суда РФ от 20.02.2019 № 14-КГ18-54



- Решением государственного регистратора от 6 июля 2017 г. осуществление государственного кадастрового учета и регистрации прав **приостановлено на основании пунктов 5 и 7 части 1 статьи 26** Федерального закона № 218-ФЗ в том числе по причине того, что действующим законодательством не предусмотрена постановка на кадастровый учет квартир в жилых домах, а также ввиду противоречия представленного технического плана требованиям приказа МЭР от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее - Приказ № 953).
- Суд 1 и апелляционной инстанции – поддержали истца.
- По мнению суда первой инстанции, спорный жилой дом, должен был быть снят с кадастрового учета, а на кадастровый учет должны быть поставлены образованные в результате его раздела квартиры, а также сам дом как жилой дом блокированной застройки либо малоэтажный многоквартирный жилой дом исходя из представленных на него документов.



Дополнительно



КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ Верховного Суда РФ от 20.02.2019 № 14-КГ18-54

- Между тем судами не учтено следующее.
 - части 3 и 7 статьи 1 Закона N 218-ФЗ
 - пункты 2 и 3 части 3 статьи 14 Закона N 218-ФЗ
 - части 1 и 2 статьи 14 Закона N 218-ФЗ
 - часть 2 статьи 49 ГрК РФ
- Признавая данное решение ОРП незаконным, суды не учли, что согласно части 1 статьи 16 ЖК РФ жилой дом, равно как и квартира, относится к жилым помещениям.
- При этом, как следует из части 3 статьи 16 ЖК РФ, пунктов 5 и 6 постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, **квартиры представляют собой помещения с определенными характеристиками, находящиеся в многоквартирном доме.**

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ Верховного Суда РФ от 20.02.2019 № 14-КГ18-54



- Как следует из указанных норм, **жилой дом, дом блокированной застройки и многоквартирный дом обладают различными характеристиками, при этом квартирой признается только помещение, находящееся в многоквартирном доме.**
- Между тем **прекращение права общей долевой собственности на жилой дом** в связи с его разделом и выделом доли в порядке статьи 252 ГК РФ в судебном порядке **само по себе не свидетельствует об изменении технических характеристик такого объекта** недвижимого имущества, **приведшем к прекращению существования жилого дома и созданию нового объекта** кадастрового учета дома блокированной застройки либо многоквартирного дома.

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ Верховного Суда РФ от 20.02.2019 № 14-КГ18-54



- Из материалов дела усматривается, что:
 - технический план на соответствующий вновь созданный объект недвижимости административными истцами в орган регистрации прав не представлялся, а
 - технический план на квартиру № 2 составлен в отношении помещения, находящегося в жилом доме, при том что часть 7 статьи 41 Закона N 218-ФЗ запрещает осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме (жилом строении, предусмотренном Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан").

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ Верховного Суда РФ от 20.02.2019 № 14-КГ18-54



- С учетом изложенных обстоятельств Судебная коллегия полагает, что **выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что у органа регистрации прав не имелось законных оснований для принятия решения об отказе** в осуществлении государственного кадастрового учета и регистрации прав на помещение (квартиру), образованное в жилом доме, **не соответствуют изложенным выше нормам материального права**, в связи с чем обжалуемые судебные акты являются незаконными и подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ Верховного Суда РФ от 12.02.2018 № 303-КГ17-22127



- По правилам пункта 1 части 2 статьи 49 ГрК РФ государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства).
- На основании части 3 статьи 48 ГрК РФ осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).
- Таким образом, отдельно стоящие дома с количеством этажей более чем три (при расчете количества этажей которых включаются все этажи в здании) не относятся к объектам индивидуального жилищного строительства и, соответственно, в отношении таких объектов не действуют исключения, установленные градостроительным законодательством.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ Верховного Суда РФ от 12.02.2018 № 303-КГ17-22127



- Суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к верному выводу, согласно которому одним из главных критериев для отнесения объекта капитального строительства к государственному строительному надзору является количество этажей объекта строительства без указания их назначения и расположения относительно планировочной отметки земли. В связи с этим в количество этажей, подсчитываемое согласно части 2 статьи 49 ГрК РФ, следует включать все этажи здания: подземные, наземные, подвальные, цокольные, мансардные и так далее.
- В соответствии с положениями пункта В.1.6 Приложения "В" СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные. ... редакция СНиП 31-01-2003", при определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие, а в подтверждение выводов инспекции о наличии нижнего цокольного этажа проведены измерения его высоты, которая составила 2,1 м.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ Верховного Суда РФ от 12.02.2018 № 303-КГ17-22127



- Является верным вывод судов апелляционной и кассационной инстанций, согласно которому при осмотре должностным лицом инспекции 20.10.2016 территории застройщика и размещенных на нем объектов, положения Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" (далее - Закон N 294-ФЗ) не применялись. ...
- При таких обстоятельствах доводы заявителя не могут служить основанием для передачи заявления на рассмотрение в порядке кассационного производства Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации, поскольку направлены на переоценку доказательств по делу и оспаривание выводов нижестоящих судов по обстоятельствам спора.



Историческая справка



Постановление Совета народных комиссаров от 22.05.1940 № 390

- «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках»
- 3. ...Органы государственного строительного контроля, городские и поселковые исполнительные комитеты **обязаны рассматривать не позднее десятидневного срока заявления застройщиков о выдаче разрешения на приступ к строительству на отведенных им земельных участках.**

Постановление Совета народных комиссаров от 22.05.1940 № 390



- 5. **За производство самовольного строительства, без надлежащего письменного разрешения, руководители государственных учреждений и предприятий, кооперативных и общественных организаций привлекаются к уголовной ответственности по ст. 110 Уголовного кодекса РСФСР, а индивидуальные застройщики - по ст. 90 Уголовного кодекса.**

Постановление Совета народных комиссаров от 22.05.1940 № 390



- 6. **Самовольные застройщики, приступившие после издания настоящего Постановления к строительству без надлежащего письменного разрешения, обязаны немедленно по получении соответствующего письменного требования исполкома городского или поселкового Совета депутатов трудящихся**
 - прекратить строительство и в течение месячного срока своими силами и
 - за свой счет снести все возведенные им строения или части строений и привести в порядок земельный участок.

Постановление Совета народных комиссаров от 22.05.1940 № 390



- 7. В случае невыполнения самовольным застройщиком требования городского или поселкового исполнительного комитета о прекращении строительства и о сносе строений исполнительный комитет **дает распоряжение отделу коммунального хозяйства о сносе самовольно возведенного строения** или части строения.

Постановление Совета народных комиссаров от 22.05.1940 № 390



- **Одновременно** с этим, исполнительный комитет городского или поселкового Совета депутатов трудящихся **возбуждает в суде дело о привлечении лиц, виновных в производстве строительства без надлежащего разрешения, к уголовной ответственности ...**
- 8. **Прописка** жильцов, вселившихся в строения, возведенные без надлежащего письменного разрешения, **не допускается.**
- **Выдача домовых книг** для прописки жильцов в этого рода домах **запрещается.**

Постановление Совета народных комиссаров от 22.05.1940 № 390



- 9. **Постройки, возведенные или начатые без надлежащего разрешения** до издания настоящего Постановления, в случае, если они нарушают утвержденную планировку города, мешают проезду, представляют опасность в пожарном или санитарном отношении, **должны быть по требованию местного исполнительного комитета перенесены застройщиком за свой счет на другой земельный участок**, отведенный исполнительным комитетом соответствующего городского или поселкового Совета депутатов трудящихся.

Постановление Совета народных комиссаров от 22.05.1940 № 390



- 10. Если строение, **самовольно возведенное индивидуальным застройщиком до издания** настоящего Постановления, не подлежит переносу по основаниям, указанным в ст. 9, то соответствующий коммунальный отдел **заключает с таким застройщиком договор о праве застройки** по правилам ст. ст. 71 - 84.1 Гражданского кодекса РСФСР.

Постановление Совмина СССР от 26.08.1948 № 3211



- 10. **Предоставить право** исполкомам городских (районных) Советов депутатов трудящихся, **в случаях самовольного строительства** или грубого нарушения строительно-технических правил и норм, **обязывать застройщика прекратить строительство и в течение месячного срока своими силами и за свой счет снести все возведенные ими строения или части строения и привести в порядок земельный участок.**

Приказ Минкоммунхоза РСФСР от 26.03.1949 № 244



- «Об утверждении типового Договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности»
 - 1. Отдел коммунального хозяйства исполкома _____ Совета депутатов трудящихся в лице _____,
 - (должность, фамилия, имя и отчество)
 - предоставляет «застройщику» _____ (фамилия, имя, отчество)
 - на праве бессрочного пользования
 - земельный участок, значащийся под № __ по ул. _____

Приказ Минкоммунхоза РСФСР от 26.03.1949 № 244



- для возведения жилого _____ этажного _____ дома
- (каменного, деревянного, смешанного) _____ комнат (указать количество комнат), размером _____ кв. метров с надворными постройками, в полном соответствии с утвержденным проектом от 19__ г. N _____.
- **Примечание.** Земельный план и проект застройки являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 2. К возведению строений застройщик обязан **приступить не позднее одного года со дня подписания настоящего договора и вести строительные работы с таким расчетом, чтобы вся постройка была закончена в течение не более 3 лет, т.е. _____ 19__ г.**

Приказ Минкоммунхоза РСФСР от 26.03.1949 № 244



- 3. По окончании строительства возведенные на участке строения вступают в эксплуатацию после признания приемочной комиссией местного Совета депутатов трудящихся полной готовности возведенного строения, оформленного актом комиссии.
- 4. Если возведение построек не будет застройщиком закончено к сроку по причинам, не зависящим от застройщика, **срок окончания застройки может быть** Отделом коммунального хозяйства **продлен** не более чем на один строительный сезон.
- Застройщик обязан закончить строительство к новому сроку под страхом последствий, предусмотренных п. 12 настоящего договора.

Приказ Минкоммунхоза РСФСР от 26.03.1949 № 244



- 6. Возведение на земельном участке **дополнительно жилых и нежилых подстроек, не упомянутых в договоре (ст. 1), не допускается без разрешения отдела коммунального хозяйства**, а в городах, где учреждена должность главного архитектора города, - с разрешения последнего.
- 12. **За нарушение сроков начала и окончания строительства**, установленных настоящим договором (п. 2), отдел коммунального хозяйства имеет право **взыскать с застройщика в судебном порядке неустойку** в размере _____ рублей (не свыше 25 руб.) за каждый день просрочки.

Приказ Минкоммунхоза РСФСР от 26.03.1949 № 244



- В случае систематического (более двух раз) нарушения застройщиком без уважительных причин сроков строительства, установленных настоящим договором, или невозведения построек на участке в срок, продленный отделом коммунального хозяйства (п. 4 договора), или в случае отступления от указанных в п. 1 договора условий и отказа застройщика произвести исправление указанный **участок по решению исполкома гор(пос)Совета депутатов трудящихся может быть изъят в судебном порядке** со взысканием в пользу отдела коммунального хозяйства причиненных убытков или неустойки.

Приказ Минкоммунхоза РСФСР от 26.03.1949 № 244



- 13. До полного возведения жилого дома (п. 3 договора) и признания его комиссией местного Совета депутатов трудящихся готовым для эксплуатации **застройщик не имеет права продавать дом или часть его другим лицам или организациям без разрешения** отдела коммунального хозяйства.

Приказ Госстроя РСФСР, Минжилкомхоза РСФСР от 06.10.1965 № 67



- О типовом акте о представлении в бессрочное пользование земельного участка для капитального строительства и дальнейшей эксплуатации, типовом договоре о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка **под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности** и типовом договоре на передачу учреждениям, предприятиям и организациям городских земель сельскохозяйственного использования для организации хозяйств

**Постановление Совмина СССР
от 05.10.1981 № 973 "Об индивидуальном
жилищном строительстве"**



- 17. Законченные строительством **индивидуальные жилые дома** с надворными постройками **принимаются в эксплуатацию государственными приемочными комиссиями** в порядке, устанавливаемом Советами Министров союзных республик.
- 18. **В случаях самовольного строительства**, несоблюдения строительных норм и правил и совершения иных нарушений при осуществлении индивидуального жилищного строительства **виновные лица привлекаются к ответственности** в соответствии с действующим законодательством.

**Приказ Госстроя РСФСР,
Минжилкомхоза РСФСР
от 07.12.1982 № 123**



- "Об утверждении Типового договора о возведении индивидуального жилого дома на праве личной собственности на отведенном земельном участке"
- Признать утратившим силу Приказ Госстроя РСФСР и Минжилкомхоза РСФСР от 6 октября 1965 г. № 67.

Постановление Совмина РСФСР от 15.10.1956 № 678



- «Об утверждении типового Устава садоводческого товарищества рабочих и служащих»
 - 3. Освоение территории коллективного сада может быть начато после разработки проекта организации коллективного сада и его утверждения исполкомом городского, поселкового Совета депутатов трудящихся, на территории которого находится земельный участок садоводческого товарищества.

Постановление Совмина СССР от 03.07.1952 № 2991



- «О возведении построек в коллективных садах предприятий, учреждений и организаций г. Москвы и Московской области»
 - 1. Признать возможным строительство рабочими и служащими ... - на закрепленных за ними участках в коллективных садах ... небольших летних одноэтажных построек (беседок, сторожевых будок) по типовым проектам площадью 6 - 10 кв. м для отдыха садоводов и членов их семей в период работы в коллективном саду.
 - 3. Признать нецелесообразным возведение построек в коллективных садах ... и в связи с этим обязать коллективы садоводов предприятий, учреждений и организаций г. Москвы и Московской области, сады которых находятся в границах указанного лесопаркового пояса, снести в течение 1952 года постройки, возведенные на садовых участках рабочих и служащих.

Постановление Совмина СССР от 03.07.1952 № 2991



- «О возведении построек в коллективных садах предприятий, учреждений и организаций г. Москвы и Московской области»
 - 7. Установить, что **разрешение на возведение построек:**
 - а) в садах тех предприятий, учреждений и организаций, которые находятся в г. Москве, **выдает Архитектурно-планировочное управление г. Москвы;**
 - б) в садах предприятий, учреждений и организаций, которые находятся в городах и поселках Московской области, **выдают горисполкомы и райисполкомы** в соответствии с типовыми проектами построек, разработанными Мосгорисполкомом.

Приказ Минкоммунхоза РСФСР № 161, Минсельхоза РСФСР № 227 от 18.05.1966



- "Типовой устав садоводческого товарищества рабочих и служащих"
 - 7. Освоение территории коллективного сада может быть начато только **после утверждения** районным (городским) **Советом народных депутатов проекта ее организации, предварительно согласованного** с органами архитектурно-строительного, санитарного и пожарного надзора.

Приказ Минкоммунхоза РСФСР № 161, Минсельхоза РСФСР № 227 от 18.05.1966



- "Типовой устав садоводческого товарищества рабочих и служащих"
 - 8. ... члены товарищества имеют право возводить по утвержденным проектам
 - **садовые летние домики** (с отоплением твердым топливом) **полезной площадью от 12 до 25 кв. м**, с террасой до 10 кв. м на семью (при необходимости с мансардой сверх установленных размеров и погребом),
 - **хозяйственный блок площадью до 15 кв. м** (с устройством в нем помещения для содержания кроликов и домашней птицы, хранения хозяйственного инвентаря), а также душ и туалет.

Постановление Совмина РСФСР от 11.11.1985 № 517



- "Об утверждении Типового устава садоводческого товарищества"
 - 6. Освоение территории коллективного сада может быть начато **только после утверждения проекта ее организации и застройки исполнительным комитетом районного, городского Совета народных депутатов.**
 - 8. На земельных участках, выделенных в коллективном саду членам садоводческого товарищества, могут возводиться только
 - **одноэтажные летние садовые домики** с отапливаемым твердым топливом помещением общей площадью до 25 кв. м, неотапливаемой террасой (верандой) площадью до 10 кв. м и неотапливаемой мансардой сверх указанных размеров площадью до 15 кв. м, погреб площадью до 8 кв. м,

Постановление Совмина РСФСР от 11.11.1985 № 517



- 8. На земельных участках, выделенных в коллективном саду членам садоводческого товарищества, могут возводиться только
 - хозяйственные строения общей площадью до 15 кв. м (для содержания кроликов и домашней птицы, хранения хозяйственного инвентаря), включая душ и туалет,
 - а также неотапливаемая теплица площадью до 15 кв. м для выращивания овощных и других сельскохозяйственных культур.
- При этом высота помещений (от пола до потолка) летнего садового домика не должна превышать 2,5 м, хозяйственных строений - 2,2 м, погреба - 1,9 м, а **общая высота** (от уровня земли до конька крыши) **летнего садового домика не должна превышать 6,5 м и хозяйственных строений - 3 м.**

Постановление Совмина РСФСР от 11.11.1985 № 517



- "Об утверждении Типового устава садоводческого товарищества"
 - 9. **Летние садовые домики и хозяйственные строения**, возведенные после 1 января 1985 г. на земельных участках, **принимаются в эксплуатацию комиссиями**, образуемыми исполнительным комитетом районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество, в составе представителей исполнительного комитета, администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации, правления товарищества с участием членов товарищества.

Постановление Совмина РСФСР от 11.11.1985 № 517



- "Об утверждении Типового устава садоводческого товарищества"
 - 9... **Комиссия проверяет соответствие возведенных домиков и строений утвержденному проекту организации и застройки территории коллективного сада и составляет акт приемки в 4 экземплярах**, которые хранятся в
 - отделе (управлении) по делам строительства и архитектуры исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов,
 - бюро технической инвентаризации,
 - правлении товарищества и
 - профсоюзном комитете предприятия, учреждения, организации.

Постановление Совмина РСФСР от 31.03.1988 N 112



- "Об утверждении Типового устава садоводческого товарищества"
 - 6. Освоение территории коллективного сада может быть начато только **после утверждения проекта ее организации и застройки исполнительным комитетом районного, городского Совета народных депутатов**, на территории которого находится садоводческое товарищество.

Постановление Совмина РСФСР от 31.03.1988 N 112



- "Об утверждении Типового устава садоводческого товарищества"
 - 11. Члены садоводческих товариществ имеют право возводить на выделенных им земельных участках
 - отапливаемые **садовые домики площадью застройки до 50 кв. м** без учета площади террасы (веранды) и мансарды,
 - а также **хозяйственные строения (отдельно стоящие или сблокированные)** для ...
 - На участке могут возводиться теплицы и другие сооружения утепленного грунта для выращивания сельскохозяйственных культур.
 - Допускается размещение подвала под домиком или хозяйственным строением.

Постановление Совмина РСФСР от 31.03.1988 N 112



- "Об утверждении Типового устава садоводческого товарищества"
 - 12. **Садовые домики и хозяйственные строения, возведенные на садовых участках, принимаются в эксплуатацию комиссиями**, образуемыми исполнительным комитетом районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество, в составе представителей исполнительного комитета, администрации и профсоюзного комитета предприятия, правления товарищества с участием членов товарищества.

Постановление Совмина РСФСР от 31.03.1988 N 112



- "Об утверждении Типового устава садоводческого товарищества"
 - 12. ... **Комиссия проверяет соответствие возведенных домиков и строений утвержденному проекту организации и застройки территории коллективного сада и составляет акт приемки в четырех экземплярах, которые хранятся в**
 - отделе (управлении) по делам строительства и архитектуры исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов,
 - **бюро технической инвентаризации,**
 - **правлении товарищества** и
 - профсоюзном комитете предприятия.



- Благодарю за внимание!