

**АНАЛИЗ МЕТОДОВ ПОСТАНОВКИ
НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ
ЖИЛЫХ ДОМОВ НА УЧАСТКАХ
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

О.Е. Лазарев, Д.А. Павлов, О.С. Лазарева

Тверской государственной технической университет, г. Тверь

© Лазарев О.Е., Павлов Д.А.,

Лазарева О.С., 2026

DOI: 10.46573/2409-1391-2026-1-58-62

***Аннотация.** В статье рассмотрены различные способы внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений об индивидуальных жилых домах, а именно: упрощенный и уведомительный порядок, внесение сведений в ходе проведения комплексных кадастровых работ. Описана актуальность своевременного и масштабного пополнения ЕГРН сведениями об индивидуальных жилых домах. Проанализированы организационно-правовые основы внесения сведений в ЕГРН каждым из описанных способов. В заключение сделаны выводы, приведены преимущества и недостатки каждого способа.*

***Ключевые слова:** кадастровый учет, индивидуальный жилой дом, уведомительный порядок, упрощенный порядок, комплексные кадастровые работы.*

Государственный кадастровый учет представляет собой внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) об объектах недвижимого имущества и правах на них [8]. Внесение сведений об индивидуальных жилых домах необходимо как для государства в целом, так и для собственника в частности [8].

При массовом внесении в ЕГРН сведений об индивидуальных жилых домах может быть достигнуто соответствие данных ЕГРН и фактического состояния этих объектов недвижимости на местности. Полноценное наполнение государственного реестра актуальными сведениями об объектах недвижимости позволит системе государственного управления получить более точные статистические данные, необходимые для расчета налогов, обеспечения эффективного государственного контроля за использованием объектов недвижимости, принятия более эффективных управленческих решений в области планирования, зонирования территорий и реализации инфраструктурных проектов.

Для собственников внесение сведений в ЕГРН о принадлежащих им объектах индивидуального жилищного строительства также является актуальным, поскольку дает возможность полноценно реализовывать право собственности, осуществлять, например, сделки (заключать договоры купли-продажи, мены, дарения, залога и др.), а также обеспечивает защиту прав собственников на данные объекты недвижимости [4].

Важно подчеркнуть, что и законодатель активно способствует тому, чтобы ЕГРН повсеместно пополнялся актуальными сведениями. Одной из таких мер стало утверждение Федерального закона № 487 о необходимости регистрации права на объекты недвижимости [9].

Для того чтобы рассмотреть существующие методы внесения в ЕГРН сведений об индивидуальных жилых домах, необходимо обратиться к положениям градостроительного законодательства.

Под объектами капитального строительства понимаются здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, за исключением таких объектов, которые обладают признаками некапитальных строений, сооружений [1].

Кроме того, Градостроительным кодексом РФ приведено определение понятия «объект индивидуального жилищного строительства», которое приравнивается к таким понятиям, как «жилой дом», «индивидуальный жилой дом» [1].

Сведения об индивидуальном жилом доме могут быть внесены в ЕГРН различными способами:

1. Упрощенный порядок.

Упрощенный порядок постановки на государственный кадастровый учет («дачная амнистия») представляет собой внесение сведений в ЕГРН на основе сокращенного пакета документов. При этом не требуется получение уведомлений о начале и об окончании строительства. Срок действия амнистии в настоящее время установлен до 01.03.2031 [2].

«Дачная амнистия» распространяет свое действие на объекты капитального строительства, для возведения которых не требуется получение разрешения, а именно: индивидуальные жилые дома, садовые дома [2]. Важно отметить, что данные объекты должны быть расположены на земельных участках соответствующего вида разрешенного использования (для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства и для осуществления крестьянским фермерским хозяйством своей деятельности) [6].

Нормативно-правовое регулирование упрощенного порядка внесения сведений в ЕГРН осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Внесение сведений в ЕГРН в упрощенном порядке осуществляется на основе технического плана и правоустанавливающего документа в случае, если право не зарегистрировано в ЕГРН [2].

Сведения об объекте вносятся в технический план на основании проектной документации, если она была разработана, или на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем жилого дома, о чем утверждается в части 11 статьи 24 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [2].

2. Уведомительный порядок.

Уведомительный порядок внесения сведений об индивидуальном жилом доме носит такое название, так как неотъемлемым приложением к техническому плану является уведомление о начале и об окончании строительства [5].

Нормативно-правовое регулирование данного порядка осуществляется:

Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Градостроительным кодексом РФ.

Собственник жилого дома, перед тем как начать строительные-монтажные работы, должен обратиться в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган власти за получением уведомления о начале строительства в порядке, описанном в статье 51.1 Градостроительного кодекса РФ [1].

После окончания строительных-монтажных работ собственник вновь обращается в уполномоченный орган власти за получением уведомления об окончании строительства. Такое уведомление выдается после осуществления проверки на

соответствие проектных и существующих характеристик объекта капитального строительства [5].

Для того чтобы осуществить постановку на кадастровый учет, кадастровый инженер обязан приложить данные уведомления к техническому плану [2].

3. В ходе проведения комплексных кадастровых работ (ККР).

Комплексные кадастровые работы представляют собой кадастровые работы, которые проводятся в отношении определенного вида объектов в границах кадастрового(-ых) квартала(-ов), а именно в отношении земельных участков, сведения о границах которых определены не в соответствии с действующим законодательством, а также тех земельных участков, образование которых предусмотрено частью 6 статьи 42.1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Кроме того, ККР проводятся также и в отношении объектов капитального строительства (кроме линейных объектов), сведения о которых уже содержатся в ЕГРН, однако существует необходимость в исправлении реестровых ошибок в таких сведениях [2].

Интересно проанализировать каждый из представленных выше способов, чтобы выявить плюсы и минусы каждого, а также эффективность и результативность.

Так, упрощенный порядок постановки жилого дома на кадастровый учет является быстрым и удобным способом для собственника, так как дает возможность внести сведения об объекте в ЕГРН на основе небольшого пакета документов.

Данная амнистия способствует достижению соответствия сведений ЕГРН и существующей индивидуальной жилой застройке территорий. Кроме того, упрощенный порядок в настоящее время является единственным способом для быстрого внесения сведений в ЕГРН в связи с вступлением в силу Федерального закона № 487-ФЗ, который с 01.03.2025 обязывает всех правообладателей зарегистрировать свои права [3].

Уведомительный порядок внесения сведений об индивидуальном жилом доме в ЕГРН подходит для тех объектов, которые только планируется возвести. Таким образом, обеспечить оперативное внесение сведений в ЕГРН о существующем объекте недвижимости не представляется возможным. Данный порядок является выстроенным и законодательно закрепленным алгоритмом, который необходимо соблюдать в отношении строительства новых жилых домов, так как при получении уведомления о начале строительства уполномоченным органом будут проверены проектные характеристики на соответствие требованиям градостроительных регламентов, нормам индивидуального жилищного строительства и прочее, что поможет избежать ошибок при строительстве и проблем с осуществлением постановки на учет.

Внесение сведений об объектах капитального строительства путем проведения ККР осуществляется на крупных территориях, охватывая все индивидуальные жилые дома, сведения о которых имеются в ЕГРН. Однако важно отметить, что проведение ККР занимает большое количество времени и охватывает ограниченное количество кадастровых кварталов. Безусловно, целью данной процедуры является внесение большого массива данных в ЕГРН, но в отношении объектов капитального строительства вносятся лишь правки в существующие сведения о них.

Таким образом, рассмотренные способы постановки на учет жилого дома имеют свои преимущества и недостатки, однако каждый из них необходим для пополнения ЕГРН актуальными сведениями, поэтому данные способы непосредственно влияют на достижение поставленных целей в рамках реализации программы «Национальная система пространственных данных» [10].

Библиографический список

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 19.09.2025).
2. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 19.10.2025).
3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 19.06.2025).
4. Даниленко Д.С., Шевлякова И.М. Защита частной собственности на земельные участки посредством дачной амнистии // «Научно-практический электронный журнал Аллея Науки». 2024. Т. 1. № 4 (91). С. 542–546. URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_72755932_57948129.pdf (дата обращения: 19.06.2025).
5. Мельникова Т.А., Лазарева О.С., Лазарев О.Е. Сравнительный анализ упрощенного и уведомительного порядка внесения сведений в ЕГРН об индивидуальном жилом доме // Вестник Тверского государственного технического университета. Серия «Науки об обществе и гуманитарные науки». 2025. № 1 (40). С. 56–62. URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_80634179_61620309.pdf (дата обращения: 19.06.2025).
6. Токарева Д.О. Реалии дачной амнистии: проблемы и плюсы // Социально-экономические и правовые исследования в контексте цифровой трансформации: сборник научных статей. 2025. С. 155–159. URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_80336653_87079751.pdf (дата обращения: 19.06.2025).
7. В чем суть дачной амнистии? // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 19.06.2025).
8. Кадастровый учет объектов недвижимости // Спроси.ДОМ.РФ. URL: <https://спроси.дом.рф/instructions/kadastrovyuy-uchet-obektov-nedvizhimosti/> (дата обращения: 15.09.2025).
9. Как работает Дачная амнистия с 1 марта 2025 года? URL: https://staroruskij-r49.gosweb.gosuslugi.ru/dlya-zhiteley/informatsiya-dlya-naseleniya/novosti_4520.html (дата обращения: 18.09.2025).
10. О разъяснении вопроса определения результатов комплексных кадастровых работ: письмо Росреестра от 02.02.2024 № 18-0862-ТГ/24 // Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации. URL: <https://legalacts.ru/doc/pismo-rosreestra-ot-02022024-n-18-0862-tg24-o-razjasnenii-voprosa/?ysclid=mjh6ub8uh2377724674> (дата обращения: 18.09.2025).

**ANALYSIS OF METHODS OF REGISTRATION
FOR STATE CADASTRAL REGISTRATION
OF RESIDENTIAL BUILDINGS
ON INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION SITES**

O.E. Lazarev, D.A. Pavlov, O.S. Lazareva
Tver State Technical University, Tver

***Abstract.** The article discusses various methods for adding information about individual residential buildings to the Unified State Register of Real Estate (USRRE), including simplified and notification procedures, as well as adding information during comprehensive cadastral works. The article highlights the importance of timely and extensive updating of the USRRE with information about individual residential buildings. It also analyzes the organizational and legal basis for adding information to the USRRE using each of the described methods. The article concludes with a summary of the advantages and disadvantages of each method.*

***Keywords:** cadastral registration, individual residential building, notification procedure, simplified procedure, complex cadastral works.*

Об авторах:

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

ПАВЛОВ Дмитрий Александрович – магистрант кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, г. Тверь, Россия; e-mail: Pavlov192960@gmail.com

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

About the authors:

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

PAVLOV Dmitry Alexandrovich – Master's Student of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: Pavlov192960@gmail.com

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru