

# **Подробное руководство: как узаконить модульное здание (кадастровый учет, ЕГРН, коммуникации)**

Для модульных зданий и блок-модулей 6×3×3 м (ИЖС, бани, коммерция, В2В)

Материал подготовлен для производителя модульных зданий (г. Воронеж).

Дата актуальности: 19.12.2025

Важно: это практическое руководство и чек-листы. Оно не заменяет юридическую экспертизу и не учитывает региональные/муниципальные особенности и специальные режимы (ОЭЗ, водоохранные зоны, приаэродромные территории и т.п.). Перед запуском объекта проверяйте участок и требования местных органов.

# Содержание

Содержание	2
1. С чего начать: один выбор, который определяет все процедуры	4
2. ОКС и некапитальное строение: признаки, риски, выбор маршрута	4
2.1. Определения из законодательства	4
2.2. Практические критерии (то, что смотрят на проверках)	4
2.3. Быстрый выбор маршрута (решение за 5 минут)	5
3. Две дорожные карты: ИЖС и коммерция/нежилое здание	5
3.1. ИЖС и садовый дом (уведомительный порядок)	5
3.2. Коммерция и нежилые здания (классический «проект - разрешение - ввод - ЕГРН»)	5
4. Предпроект: земля, ГПЗУ, ограничения и проверка «можно ли здесь»	7
4.1. Проверка прав на участок	7
4.2. ГПЗУ и ПЗЗ - почему это ключевые документы	7
4.3. «Красные флаги» участка (когда лучше остановиться)	7
5. Проектирование: документы, нормы, и что важно именно для модульных зданий	7
5.1. Техническое задание и исходные данные	7
5.2. Состав проектной документации и нормативные «рамки»	8
Минимальный базовый набор СП/СНиП по разделам (ориентир)	8
6. Разрешения и уведомления: что, когда и зачем	9
6.1. Разрешение на строительство: когда возникает	9
6.2. Ввод в эксплуатацию	9
6.3. Если вы сознательно идете в некапитальный режим	9
7. Строительство/монтаж и исполнительная документация	9
7.1. Кто должен выполнять работы и когда нужна СРО	9
7.2. Исполнительная документация (что собирать «по пути», а не в конце)	10
8. Завершение строительства: ввод, адрес и подготовка к ЕГРН	11
8.1. Адрес - зачем он нужен заранее	11
8.2. Разрешение на ввод в эксплуатацию (если оно требуется)	11
8.3. Если ввод не требуется (ИЖС и некоторые случаи)	11
9. Кадастровый учет и ЕГРН: как поставить модульное здание на учет	11
9.1. Что такое технический план и кто его делает	11
9.2. Какие исходные документы обычно нужны кадастровому инженеру	11
9.3. Критичные моменты именно для модульных объектов	12
9.4. Подача в Росреестр: как обычно идет процедура	12
9.5. Что считается «успехом» для бизнеса (минимум документов)	12
10. Подключение коммуникаций: электричество, газ, вода/канализация, тепло	13
10.1. Электроснабжение (техприсоединение по ПП РФ №861)	13
10.2. Газ (техприсоединение по ПП РФ №1547)	13

10.3. Вода и водоотведение (ПП РФ №2130) . . . . .	13
10.4. Теплоснабжение (ПП РФ №2115) . . . . .	14
10.5. Коммуникации и статус объекта: важная ремарка . . . . .	14
<b>11. Что подготовить производителю: «паспорт продукта» и типовые пакеты документов</b>	<b>15</b>
11.1. Паспорт модуля (рекомендуемый состав) . . . . .	15
11.2. Два типовых пакета на продажу (как разные продукты) . . . . .	15
Пакет А: «быстрый запуск» (некапитальный/мобильный) . . . . .	15
Пакет В: «капитальный объект под ЕГРН» . . . . .	15
<b>12. Чек-листы по процедурам</b>	<b>15</b>
12.1. Чек-лист «ИЖС/садовый дом» . . . . .	15
12.2. Чек-лист «Коммерция/нежилое ОКС» . . . . .	16
12.3. Чек-лист «Некапитальный объект» . . . . .	16
<b>13. Частые вопросы клиентов и готовые ответы (чтобы продавать честно и без рисков)</b>	<b>16</b>
«Можно поставить модуль без разрешений?» . . . . .	16
«Почему нам нужен проект, если это заводской модуль?» . . . . .	16
«Можно ли потом перевести некапитальный объект в капитальный?» . . . . .	17
<b>14. Нормативная база и ключевые документы (ссылки)</b>	<b>18</b>
<b>15. Приложения: практические пакеты документов и чек-листы «по бумаге»</b>	<b>20</b>
15.1. Пакет документов для разрешения на строительство (ориентир) . . . . .	20
15.2. Пакет документов для ввода в эксплуатацию (ориентир) . . . . .	20
15.3. Чек-лист для подготовки технического плана (чтобы Росреестр не приостановил) . . . . .	21
15.4. Типовые документы для заявок на техприсоединение (сетевые организации)	21
15.5. Расширенный ориентир по СП/ГОСТ (по дисциплинам) . . . . .	21

# 1. С чего начать: один выбор, который определяет все процедуры

Перед проектированием и продажей клиенту всегда фиксируйте юридическую цель: вы оформляете объект как недвижимость (ОКС) или как некапитальное/мобильное строение. От этого зависит, будет ли разрешение/уведомление, ввод в эксплуатацию, постановка на кадастровый учет, регистрация права и логика подключения сетей.

Для модульных зданий это особенно критично: один и тот же модуль 6×3×3 м можно использовать как временный павильон, а можно - как полноценное здание, которое попадает в режим ОКС.

Нормативная база: ГрК РФ (понятия ОКС/некапитальных строений), режим разрешений и ввода. См. ссылки в разделе 14.

В этом руководстве описаны оба маршрута, но основной фокус - как законно оформить модульное здание как ОКС и получить документы ЕГРН (потому что именно это требуется для ипотеки, продажи как недвижимости, залога, адреса и капитальных договоров аренды).

## 2. ОКС и некапитальное строение: признаки, риски, выбор маршрута

### 2.1. Определения из законодательства

Некапитальные строения и сооружения - это строения/сооружения, которые не имеют прочной связи с землей, и конструктивные характеристики которых позволяют перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик.

ОКС (объекты капитального строительства) - здания, строения, сооружения (и объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений и сооружений.

### 2.2. Практические критерии (то, что смотрят на проверках)

На практике статус обычно оценивают по совокупности признаков. Самые «нагруженные» признаки капитальности:

- Прочная связь с землей (фундамент/основание и невозможность переноса без разрушения).
- Стационарные инженерные сети и решения «на постоянку» (не сами сети, а способ их выполнения и обратимость).
- Планировочные и конструктивные решения, которые исключают перемещение без потери назначения (демонтаж невозможен или приводит к существенному разрушению).
- Фактическая эксплуатация как постоянного здания (адрес, длительные договоры аренды, постоянное размещение, интеграция в инфраструктуру).

Важно: «модульность» сама по себе не означает «некапитальность». ГОСТ по модульным зданиям прямо указывает, что модульные здания могут быть как

некапитальными (мобильными), так и капитальными.

## 2.3. Быстрый выбор маршрута (решение за 5 минут)

Используйте этот ориентир для переговоров с клиентом и выбора комплекта документов.

Цель клиента	Рекомендуемый режим	Ключевые документы на выходе	Комментарий
Ипотека, продажа как недвижимость, залог, долгосрочная аренда	ОКС (капитальный объект)	ЕГРН: кадастровый учет + право собственности/аренды; при необходимости - разрешение на ввод	Самый «длинный» маршрут, но максимальная юридическая ценность.
Быстрый запуск без «стройки», временная точка/площадка, переносимость	Некапитальное/мобильное	Документы изделия + основание размещения на земле (договор). Иногда - схема НТО (в зависимости от участка).	Часто без ЕГРН; главное - легальное размещение и безопасность.
ИЖС/садовый дом на участке ИЖС/СНТ	Уведомительный порядок	Уведомления + техплан + ЕГРН	Разрешение на строительство обычно не требуется, но уведомления - да.

Дальше по тексту: раздел 3 - детальные дорожные карты для ИЖС и для коммерции/нежилых объектов; раздел 9 - кадастровый учет и ЕГРН; раздел 10 - коммуникации.

## 3. Две дорожные карты: ИЖС и коммерция/нежилое здание

### 3.1. ИЖС и садовый дом (уведомительный порядок)

Если объект строится как индивидуальный жилой дом (ИЖС) или садовый дом, применяется уведомительный порядок: до начала работ подается уведомление о планируемом строительстве, после завершения - уведомление об окончании. К уведомлению об окончании, как правило, прилагают технический план.

- Проверка участка: ВРИ, ограничения, отступы, зоны с особыми условиями использования.
- Уведомление о планируемом строительстве (параметры, схема размещения).
- Получение уведомления о соответствии/несоответствии параметров.
- Строительство/монтаж модулей, соблюдение параметров и отступов.
- Уведомление об окончании строительства + техплан от кадастрового инженера.
- Кадастровый учет и регистрация права в ЕГРН.

Нормативная база: ст. 51.1 ГрК РФ (уведомление о планируемом строительстве), материалы Росреестра по уведомительному порядку.

### 3.2. Коммерция и нежилые здания (классический «проект - разрешение - ввод - ЕГРН»)

Для офисов, магазинов, административных зданий, модульных комплексов под бизнес чаще работает классический контур капитального строительства. Конкретные требования зависят от функционального назначения, этажности, площади, класса пожарной опасности и требований по доступности.

- ГПЗУ и градпараметры: что можно строить на участке и в каких габаритах.
- Инженерные изыскания (минимум: геодезия/геология).
- Проектная документация (состав по ПП РФ №87) и, при необходимости, экспертиза.
- Разрешение на строительство (если требуется для вашего типа объекта).
- Строительство/монтаж + исполнительная документация и испытания систем.
- Разрешение на ввод в эксплуатацию (если требуется).
- Технический план + кадастровый учет + регистрация права в ЕГРН.

Модульность сокращает сроки на площадке, но юридически вы все равно идете по цепочке документов, если итоговый объект - капитальный и вы хотите его в ЕГРН как здание.

## **4. Предпроект: земля, ГПЗУ, ограничения и проверка «можно ли здесь»**

Большинство проблем с узакониванием возникают не на этапе техплана, а из-за того, что объект изначально «не садится» на землю по ВРИ/ПЗЗ или попадает в ограничения. Поэтому до договора и до изготовления модулей фиксируйте исходные данные.

### **4.1. Проверка прав на участок**

- Кто правообладатель и какой титул: собственность/аренда/безвозмездное пользование.
- Есть ли обременения: сервитуты, залоги, охранные зоны, ограничения по использованию.
- Есть ли ограничения по ГПЗУ и ПЗЗ: красные линии, минимальные отступы, максимальная этажность/плотность, высота, процент застройки.

### **4.2. ГПЗУ и ПЗЗ - почему это ключевые документы**

ГПЗУ обычно требуется для капитального строительства и служит опорной точкой для оценки соответствия построенного объекта требованиям на дату выдачи ГПЗУ (это прямо отражено в логике ввода в эксплуатацию).

Для вас как производителя: просите у клиента ГПЗУ (если коммерция) или хотя бы выписку из ПЗЗ/параметры участка (если ИЖС), иначе вы рискуете изготовить «правильный модуль», который нельзя узаконить на конкретном участке.

### **4.3. «Красные флаги» участка (когда лучше остановиться)**

- Участок не соответствует назначению: ВРИ не допускает дом/магазин/офис.
- Участок в зоне с особыми условиями (водоохранная, приаэродромная, охранный зона сетей) и вы не понимаете режим.
- Невыполнимые отступы/красные линии - пятно застройки не помещается.
- Непонятная ситуация с подъездом/проездом, пожарным проездом, эвакуационными выходами.

Если хотя бы один пункт подтверждается - сначала решаем земельно-градостроительную часть, и только потом беремся за модуль/проект.

## **5. Проектирование: документы, нормы, и что важно именно для модульных зданий**

### **5.1. Техническое задание и исходные данные**

Нормальный комплект исходных данных экономит месяцы согласований. Минимум для проектировщика:

- Право на участок + кадастровый номер + выписка ЕГРН на землю.
- ГПЗУ (для коммерции) или параметры участка/ПЗЗ (для ИЖС).

- Схема размещения объекта (пятно застройки) + планируемые габариты и этажность.
- Требуемые нагрузки по сетям: электрика (кВт), вода (м<sup>3</sup>/сут), канализация, тепловая нагрузка, газ (м<sup>3</sup>/ч) - если нужен.
- Функционал помещений и режим эксплуатации (магазин, офис, общепит, склад и т.д.).

## **5.2. Состав проектной документации и нормативные «рамки»**

Для капитального объекта состав разделов проектной документации определяется ПП РФ №87. Базовые обязательные требования безопасности задают 384-ФЗ (безопасность зданий/сооружений) и 123-ФЗ (пожарная безопасность).

Для модульного строительства полезны специализированные документы:

- СП 501.1325800.2021 - правила проектирования и строительства зданий из крупногабаритных модулей (актуально для модульных комплексов).
- ГОСТ Р 71617-2024 - классификация и общие положения по модульным зданиям (в т.ч. тезис, что они бывают капитальными и мобильными).
- ГОСТ Р 58760-2024 - требования к мобильным зданиям (если вы продаете «некапитальный» продукт).

### **Минимальный базовый набор СП/СНиП по разделам (ориентир)**

В России многие СНиП актуализированы как СП. Конкретный перечень подбирает проектировщик, но для модульных зданий на металлокаркасе чаще всего задействуются (как минимум):

- Нагрузки и воздействия: СП 20.13330.
- Основания и фундаменты: СП 22.13330 (и смежные под геологию).
- Стальные конструкции: СП 16.13330.
- Тепловая защита: СП 50.13330.
- Внутренние санитарно-технические системы (вода/канализация): СП 30.13330.
- Отопление, вентиляция, кондиционирование: СП 60.13330.
- Электроустановки и внутренние сети: ПУЭ и профильные СП/ГОСТ по электрике.
- Пожарная безопасность: 123-ФЗ и система СП 1.13130 и др. (по разделу ПБ).

Примечание: точный набор зависит от назначения (жилое/общественное/производственное), этажности, площади, класса функциональной пожарной опасности и условий региона.

## **6. Разрешения и уведомления: что, когда и зачем**

### **6.1. Разрешение на строительство: когда возникает**

Разрешение на строительство - базовый документ, который дает право строить/реконструировать объект капитального строительства. Но ГрК РФ содержит перечень случаев, когда разрешение не требуется (например, для определенных объектов или при некапитальном характере строения).

Практически для модульных коммерческих зданий чаще встречается два сценария:

- Сценарий А: требуется разрешение на строительство (типовая ситуация для нового нежилого здания).
- Сценарий В: разрешение не требуется (например, если объект квалифицирован как некапитальный или попадает под исключения). Важно: дальше у вас обычно не будет «разрешения на ввод» и не будет привычного пакета для ЕГРН.

Рекомендация производителя: если клиент хочет ЕГРН как «здание», ориентируйтесь на сценарий А и готовьте проект под капитальный объект. Если клиент хочет «быстро и без разрешений» - честно фиксируйте, что это другой юридический продукт с другой стоимостью и рисками.

### **6.2. Ввод в эксплуатацию**

Разрешение на ввод в эксплуатацию подтверждает, что объект построен в полном объеме и соответствует проекту/разрешению и требованиям на дату выдачи ГПЗУ. Если разрешение на строительство не требовалось, ввод часто тоже не требуется (это отдельная логика в ГрК РФ).

### **6.3. Если вы сознательно идете в некапитальный режим**

В некапитальном режиме ключевая задача - не «кадастр», а легальное размещение и эксплуатация. Здесь важно:

- Право на участок/площадку: собственность/аренда либо договор на размещение.
- Согласование с собственником земли и, при необходимости, муниципальные процедуры (например, если это НТО на муниципальной земле).
- Безопасность: электрика, пожарка, санитария, охрана труда - требования сохраняются, даже если это не ОКС.
- Документы изделия: паспорт, инструкции, сертификаты материалов (по необходимости), схема подключения инженерии.

Если объект будет эксплуатироваться как общественный (магазин, офис, услуги) - отдельное внимание доступности, эвакуации и требованиям надзорных органов. Некапитальность не означает «вне контроля».

## **7. Строительство/монтаж и исполнительная документация**

### **7.1. Кто должен выполнять работы и когда нужна СРО**

Для капитальных объектов ряд работ относится к работам, влияющим на безопасность ОКС. На практике заказчику и генподрядчику нужно оценивать требования СРО для проектирования/строительства (в зависимости от типа объекта и состава работ).

Как производителю модульных зданий полезно разделять:

- Заводская готовность модуля (изготовление изделия).
- Строительно-монтажные работы на площадке (фундамент, стыковка модулей, сети, фасад, кровля, вводы).
- ПНР и испытания инженерных систем.

## **7.2. Исполнительная документация (что собирать «по пути», а не в конце)**

Даже если объект модульный, на ввод и на техплан часто потребуются подтверждения фактических характеристик. Рекомендуемый «пакет по умолчанию»:

- Акты скрытых работ (по фундаменту, закладным, вводам).
- Исполнительные схемы и паспорта на инженерные системы/оборудование.
- Протоколы испытаний и измерений (электролаборатория, вентиляция, заземление и т.п. - по необходимости).
- Акты приемки смонтированных модулей/стыков, ведомость примененных материалов.

Для ИЖС объем «исполнительной» обычно проще, но техплан и соответствие параметров все равно критичны.

## **8. Завершение строительства: ввод, адрес и подготовка к ЕГРН**

### **8.1. Адрес - зачем он нужен заранее**

Адрес (или описание местоположения) важен для работы сетей, договоров обслуживания и корректного техплана. В ряде случаев адрес присваивается уже после завершения, но на практике лучше продумать это на раннем этапе, чтобы не упереться в «объект есть - адреса нет».

### **8.2. Разрешение на ввод в эксплуатацию (если оно требуется)**

Для коммерческих капитальных объектов получение разрешения на ввод обычно является «точкой завершения» строительного контура. После получения ввода, по общему подходу, запускается регистрационный контур (кадастровый учет/ЕГРН).

### **8.3. Если ввод не требуется (ИЖС и некоторые случаи)**

В уведомительном порядке ИЖС/садового дома вместо «ввода» работает связка уведомлений и техплана. Юридический смысл похожий: государство подтверждает допустимость размещения и фиксирует объект в ЕГРН.

## **9. Кадастровый учет и ЕГРН: как поставить модульное здание на учет**

### **9.1. Что такое технический план и кто его делает**

Технический план - это ключевой документ, на основании которого Росреестр вносит объект в ЕГРН. Он содержит сведения о здании/сооружении и необходимые характеристики для учета. Техплан готовит кадастровый инженер по установленной форме и требованиям (Приказ Росреестра № П/0082).

См.: 218-ФЗ (ст. 24 о техплане) и Приказ Росреестра № П/0082 (форма и требования к подготовке техплана).

### **9.2. Какие исходные документы обычно нужны кадастровому инженеру**

Точный список зависит от сценария (ИЖС/коммерция; разрешение/уведомления; здание/сооружение). Типовой набор:

- Правоустанавливающие документы на землю (или выписка ЕГРН).
- Разрешение на строительство и разрешение на ввод - если они выдавались.
- Уведомления (для ИЖС/садового дома) и ответы администрации - если уведомительный порядок.
- Проектная документация и поэтажные планы/эксplikации (по необходимости).
- Акты/сведения о присвоении адреса (если адрес уже присвоен).
- Результаты геодезической съемки/обмеров (кадастровый инженер выполняет измерения).

### **9.3. Критичные моменты именно для модульных объектов**

Частые ошибки, из-за которых техплан «заворачивают» или объект потом признают проблемным:

- Путают объект учета: здание vs сооружение vs некапитальный объект. Нужно заранее зафиксировать, что вы ставите на учет.
- Несовпадение фактических габаритов/этажности с разрешением/уведомлением.
- Не оформлены вводы инженерных сетей и помещения не соответствуют назначению по проекту.
- Объект фактически стоит с нарушением отступов/красных линий.

Как производителю полезно заранее держать «паспорт типового модуля» (габариты, высота, конструктив, ограждающие конструкции, варианты планировок) - это упрощает работу проектировщика и кадастрового инженера.

### **9.4. Подача в Росреестр: как обычно идет процедура**

Подача может идти через МФЦ или в электронном виде. В зависимости от сценария заявление может подавать сам правообладатель, а в случае ввода - уполномоченный орган может передавать сведения в Росреестр (практика зависит от региона и конкретной ситуации).

На практике удобнее закладывать процесс так:

- Подготовили техплан (XML + графика) у кадастрового инженера.
- Параллельно закрыли адрес и комплект исходных документов.
- Подали на кадастровый учет и регистрацию права (если нужно - одновременно).
- Получили выписку ЕГРН на объект.

### **9.5. Что считается «успехом» для бизнеса (минимум документов)**

Для B2B клиента минимальный целевой пакет для капитального объекта обычно такой:

- Объект стоит на кадастровом учете.
- Право зарегистрировано в ЕГРН (собственность/аренда).
- Есть адрес (если необходим для сетей/договоров).
- Есть действующие договоры техприсоединения/снабжения по ключевым ресурсам.

Этот пакет позволяет подключать эквайринг/кассы, заключать долгосрочную аренду и использовать объект как актив (залог/продажа).

## **10. Подключение коммуникаций: электричество, газ, вода/канализация, тепло**

По сетям есть два слоя: (1) техническая возможность и договор техприсоединения; (2) внутренние сети и соответствие нормам безопасности. Ускоряет процесс только одно - раннее техническое задание по нагрузкам и согласованная точка подключения.

### **10.1. Электроснабжение (техприсоединение по ПП РФ №861)**

Типовой маршрут:

- Определить требуемую мощность (кВт) и категорию надежности. Для бизнеса это критично.
- Подать заявку на техприсоединение в сетевую организацию (через ЛК/портал, по месту).
- Получить технические условия и договор.
- Выполнить мероприятия заявителя (ввод, щит, учет, заземление, кабельные линии и т.п.).
- Провести испытания/измерения (электролаборатория по необходимости).
- Сетевая организация выполняет свою часть и оформляет фактическое присоединение.

Практический совет: заранее проектируйте модуль так, чтобы ввод и узел учета были понятны сетевикам (место, доступ, пломбировка). Это снижает число замечаний и ускоряет активирование.

### **10.2. Газ (техприсоединение по ПП РФ №1547)**

Газовое подключение - один из самых формализованных процессов, и он почти всегда «любит» капитальный статус объекта (в зависимости от ситуации и региона). Базовая последовательность:

- Определить: газ нужен для отопления, ГВС, технологических нужд или котельной.
- Подать заявку на подключение в ГРО (газораспределительную организацию).
- Получить договор и технические условия (включая точку подключения и требования к проекту).
- Разработать проект газоснабжения (внутренние/наружные сети) и согласовать при необходимости.
- Построить сети, выполнить испытания, провести пуск газа и оформить акты.

Важно для модульных объектов: если вы предлагаете модуль с котельной/газовым оборудованием, закладывайте в продуктовую документацию требования к помещению/вентиляции/дымоудалению и список документов на оборудование. Это снижает риск отказов и переделок на площадке.

### **10.3. Вода и водоотведение (ПП РФ №2130)**

Если есть централизованные сети, маршрут обычно такой:

- Запросить условия подключения и расчетные нагрузки (расходы воды/стоков).
- Заключить договор подключения и получить технические условия.
- Спроектировать внешние/внутренние сети и узлы учета.
- Выполнить строительно-монтажные работы, промывки/испытания.
- Оформить акт подключения и заключить договор водоснабжения/водоотведения.

Если сетей нет, типовая альтернатива - автономные решения (скважина, септик/ЛОС). Это отдельный блок требований, и по коммерческим объектам часто требует более тщательной проработки санитарных/экологических ограничений.

#### **10.4. Теплоснабжение (ПП РФ №2115)**

Если объект подключается к централизованной тепловой сети:

- Определить тепловую нагрузку (кВт/Гкал) и режимы (отопление, вентиляция, ГВС).
- Получить техусловия и заключить договор техприсоединения.
- Проект теплового узла/ИТП и внутренних систем (часто отдельные требования к помещениям и доступу).
- Монтаж, промывки/опрессовки, наладка автоматики, активирование.

Если отопление автономное (электроротел, твердотопливный, тепловой насос), акцент смещается в сторону электрики, пожарной безопасности и требований к дымоудалению/вентиляции.

#### **10.5. Коммуникации и статус объекта: важная ремарка**

Подключение к сетям не всегда «делает объект капитальным» автоматически, но в спорных ситуациях наличие стационарных сетей и необратимых строительных решений часто используется как аргумент капитальности. Поэтому статус (ОКС или мобильный объект) лучше фиксировать на старте и не смешивать подходы.

## **11. Что подготовить производителю: «паспорт продукта» и типовые пакеты документов**

Чтобы ускорять узаконивание и снижать число вопросов от проектировщиков/кадастровых инженеров/сетевиков, выгодно стандартизировать ваши документы на модуль 6×3×3 и на типовые комплексы из 2-6 модулей.

### **11.1. Паспорт модуля (рекомендуемый состав)**

- Габариты (внешние/внутренние), высота, масса, точки строповки и транспортировки.
- Конструктив: тип каркаса, узлы сопряжения модулей, расчетные нагрузки на опоры.
- Ограждающие конструкции: стены/кровля/пол (состав, утепление, паро- и гидроизоляция).
- Инженерия внутри модуля: электрика (ввод, щит, линии), вода/канализация (точки ввода), вентиляция, отопление.
- Ограничения эксплуатации: температура, снег/ветер (по регионам), допустимая этажность/схема компоновки.
- Инструкция по монтажу и стыковке модулей + типовые схемы фундаментов/опор.

### **11.2. Два типовых пакета на продажу (как разные продукты)**

#### **Пакет А: «быстрый запуск» (некапитальный/мобильный)**

- Паспорт изделия + инструкция по монтажу/эксплуатации.
- Схемы подключения сетей и требования к площадке.
- Договор поставки/подряда и акт приемки-передачи.
- Рекомендации по размещению (право на землю, согласования).

#### **Пакет В: «капитальный объект под ЕГРН»**

- Исходные данные для проектировщика + паспорт модуля.
- Поддержка проектирования (типовые узлы и спецификации).
- Монтажный комплект исполнительной документации (акты, схемы).
- Поддержка подготовки техплана (обмеры, планы, технические характеристики).

Так вы избегаете ситуации, когда клиент покупает «быстро и без разрешений», а потом пытается «по-тихому» поставить объект в ЕГРН, что часто заканчивается отказами и конфликтами.

## **12. Чек-листы по процедурам**

### **12.1. Чек-лист «ИЖС/садовый дом»**

- Проверили участок: ИЖС/СНТ, отступы, ограничения.
- Согласовали параметры дома (этажность, высота, площадь) и пятно застройки.
- Подали уведомление о планируемом строительстве и получили ответ.
- Собрали фотофиксацию и документы по монтажу/коммуникациям.
- Заказали техплан у кадастрового инженера.
- Подали уведомление об окончании + техплан.
- Получили учет/право в ЕГРН (выписку).

## **12.2. Чек-лист «Коммерция/нежилое ОКС»**

- ВРИ/ПЗЗ/ГПЗУ: объект допустим по назначению и габаритам.
- Изыскания (геодезия/геология) выполнены и переданы проектировщику.
- Проект по ПП РФ №87 готов; при необходимости - экспертиза пройдена.
- Получено разрешение на строительство (если требуется).
- Исполнительная документация ведется по ходу работ.
- Инженерные системы испытаны и активированы.
- Получено разрешение на ввод (если требуется).
- Подготовлен техплан и подана регистрация в ЕГРН.
- Заключены договоры ресурсоснабжения (электрика/вода/газ/тепло).

## **12.3. Чек-лист «Некапитальный объект»**

- Есть законное основание размещения на участке/площадке (договор, согласование).
- Площадка подготовлена: основание, подъезд, безопасность.
- Электрика и инженерия подключены с соблюдением требований безопасности.
- Документы изделия (паспорт, инструкция, схема) переданы заказчику.
- Если объект публичный: обеспечены эвакуация, доступность, режим эксплуатации.

# **13. Частые вопросы клиентов и готовые ответы (чтобы продавать честно и без рисков)**

## **«Можно поставить модуль без разрешений?»**

Можно, но только если вы сознательно идете в режим некапитального/мобильного объекта или попадаете в исключения. Если клиент хочет ЕГРН как «здание», почти всегда потребуется полноценный юридический контур ОКС.

## **«Почему нам нужен проект, если это заводской модуль?»**

Потому что государство и ресурсники оценивают не «контейнер», а объект на земле: его размещение, безопасность, сети, пожарку, доступность. Заводская готовность ускоряет монтаж, но не отменяет проектирование для капитального объекта.

**«Можно ли потом перевести некапитальный объект в капитальный?»**

Иногда да, но это обычно означает фактически построить объект как ОКС: выполнить фундамент/сети/проект/разрешения и затем оформить. Это почти всегда дороже и дольше, чем сразу выбрать правильный режим.

## 14. Нормативная база и ключевые документы (ссылки)

Ниже - перечень документов, на которые опирается руководство. Для работы используйте актуальные редакции и учитывайте региональные/муниципальные требования и специальные режимы территорий.

1. ГрК РФ, ст. 1 (основные понятия: ОКС, некапитальные строения)

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/)

2. ГрК РФ, ст. 51 (разрешение на строительство)

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/570afc6feff03328459242886307d6aebelcccb6b/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/570afc6feff03328459242886307d6aebelcccb6b/)

3. ГрК РФ, ст. 51.1 (уведомление о планируемом строительстве ИЖС/садового дома)

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/fe0cad704c69e3b97bf615f0437ecf1996a57677/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/fe0cad704c69e3b97bf615f0437ecf1996a57677/)

4. ГрК РФ, ст. 55 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию)

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/935a657a2b5f7c7a6436cb756694bb2d649c7a00/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/935a657a2b5f7c7a6436cb756694bb2d649c7a00/)

5. ПП РФ №87 от 16.02.2008 (состав разделов проектной документации)

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_75048/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_75048/)

6. 384-ФЗ от 30.12.2009 (техрегламент о безопасности зданий и сооружений)

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_95720/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720/)

7. 123-ФЗ от 22.07.2008 (техрегламент о требованиях пожарной безопасности)

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_78699/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78699/)

8. ПП РФ №861 от 27.12.2004 (техприсоединение к электрическим сетям)

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51030/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51030/)

9. ПП РФ №1547 от 13.09.2021 (техприсоединение к сетям газораспределения)

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_395528/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_395528/)

10. ПП РФ №2130 от 30.11.2021 (подключение к водоснабжению/водоотведению)

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_402008/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_402008/)

11. ПП РФ №2115 от 30.11.2021 (подключение к системам теплоснабжения)

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_401940/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_401940/)

12. 218-ФЗ от 13.07.2015 (регистрация недвижимости, кадастровый учет); ст. 24 (техплан)

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/f6fe316584e24017e857963f7bbf028432485f08/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/f6fe316584e24017e857963f7bbf028432485f08/)

13. Приказ Росреестра № П/0082 от 15.03.2022 (форма и требования к техплану; ред. 24.07.2025)

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_413702/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_413702/)

14. СП 501.1325800.2021 (здания из крупногабаритных модулей)

<https://docs.cntd.ru/document/607168489>

15. ГОСТ Р 71617-2024 (модульные здания и конструкции)

<https://docs.cntd.ru/document/1307419802>

**16. ГОСТ Р 58760-2024 (здания мобильные)**

<https://meganorm.ru/Data/823/82333.pdf>

**17. 35-ФЗ от 26.03.2003 (Об электроэнергетике)**

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_41502/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_41502/)

**18. 69-ФЗ от 31.03.1999 (О газоснабжении в РФ)**

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_22576/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22576/)

**19. 416-ФЗ от 07.12.2011 (О водоснабжении и водоотведении)**

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_122867/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_122867/)

**20. 190-ФЗ от 27.07.2010 (О теплоснабжении)**

[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_102975/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_102975/)

## **15. Приложения: практические пакеты документов и чек-листы «по бумаге»**

### **15.1. Пакет документов для разрешения на строительство (ориентир)**

По ГрК РФ перечни и требования зависят от вида объекта, необходимости экспертизы, особенностей участка. На практике для нового нежилого здания обычно запрашивают/прикладывают:

- Заявление (по форме органа).
- Документы на земельный участок (выписка ЕГРН; договор аренды и т.п.).
- ГПЗУ (градостроительный план земельного участка).
- Проектная документация (в составе по ПП РФ №87).
- Положительное заключение экспертизы проектной документации (если экспертиза обязательна для данного объекта).
- Согласия/разрешения правообладателей (если требуется, например при совместной собственности).
- Схема планировочной организации земельного участка (обычно входит в проект).

На отдельных объектах дополнительно могут требоваться: результаты инженерных изысканий, техусловия/договоры по сетям, расчеты по пожарной безопасности, мероприятия по доступности и пр.

### **15.2. Пакет документов для ввода в эксплуатацию (ориентир)**

Для капитальных коммерческих объектов разрешение на ввод обычно требует подтверждения, что объект построен по разрешению и проекту, а системы работоспособны. Типовой набор, который формируется «к финалу»:

- Заявление на ввод.
- Разрешение на строительство.
- Исполнительная документация (акты скрытых работ, исполнительные схемы, журналы, сертификаты/паспорта по материалам - по ситуации).
- Акты и протоколы испытаний инженерных систем (электрика, вентиляция, водопровод/канализация, отопление и т.п.).
- Заключение/акты надзора (если объект подлежал государственному стройнадзору; состав зависит от объекта и региона).
- Документы о соответствии построенного объекта требованиям ГПЗУ и проекту (обычно оформляется в составе пакета).

Практика ввода сильно отличается по регионам и видам объектов. Поэтому лучший подход - заранее согласовать «матрицу документов» с проектировщиком/технадзором и органом, который будет выдавать ввод.

### **15.3. Чек-лист для подготовки технического плана (чтобы Росреестр не приостановил)**

Перед выходом кадастрового инженера и подачей в Росреестр убедитесь, что у вас готовы:

- Право на землю (актуальная выписка ЕГРН).
- Основание для учета объекта: разрешение/ввод или уведомления (для ИЖС) - в зависимости от сценария.
- Адрес или данные для описания местоположения (при необходимости).
- Планы/схемы: поэтажные планы, экспликации (если есть), фактические обмеры.
- Понимание, что именно ставим на учет: здание или сооружение (это должно быть согласовано с проектировщиком и кадастровым инженером).

Частые причины приостановки: несовпадение параметров с разрешительной документацией; отсутствие корректного адреса/местоположения; противоречия по типу объекта; ошибки в исходных документах.

### **15.4. Типовые документы для заявок на техприсоединение (сетевые организации)**

Точные перечни берите из ЛК конкретного ресурсника и действующих правил (см. раздел 14). Но почти всегда просят:

- Данные заявителя (паспорт/ИНН/ОГРН, доверенность, контактные лица).
- Право на участок/объект (выписка ЕГРН или договор).
- Ситуационный план/схема расположения объекта и предполагаемой точки подключения.
- Требуемые нагрузки (кВт по электричеству; м<sup>3</sup>/ч по газу; м<sup>3</sup>/сут по воде; тепловая нагрузка по теплу).
- Сроки ввода объекта и предполагаемый режим потребления (для бизнеса важно).

Совет: для B2B делайте «паспорт нагрузки объекта» (таблица мощностей и расходов) и прикладывайте его в заявки. Это резко снижает количество уточняющих писем.

### **15.5. Расширенный ориентир по СП/ГОСТ (по дисциплинам)**

Ниже - ориентир, какие группы документов обычно затрагиваются в проекте и при проверках. Это не заменяет подбор нормативов проектировщиком под конкретный объект.

- Конструктив: СП по нагрузкам, основаниям, стальным конструкциям; а для модульных комплексов - СП 501.1325800.2021.
- Ограждающие конструкции и энергоэффективность: СП по тепловой защите, узлам примыканий, влагонакоплению.
- ОВиК: СП по отоплению, вентиляции, кондиционированию; нормы по воздухообмену и дымоудалению - по назначению.

- ВК: СП по внутреннему водопроводу и канализации; для автономных систем - санитарные и экологические требования.
- Электрика: ПУЭ, СП/ГОСТ по внутренним сетям, заземлению, молниезащите (по необходимости).
- Пожарная безопасность: 123-ФЗ и набор СП системы пожарной безопасности (эвакуация, огнестойкость, сигнализация/СОУЭ - по необходимости).
- Доступность: требования по МГН для общественных зданий (если объект обслуживает посетителей).

Если хотите, в следующем шаге я соберу для вас «типовой нормативный профиль» в виде таблицы под 3 продуктовых линейки: (1) ИЖС 1-2 модуля, (2) модульная баня, (3) коммерческий павильон/офис 2-3 этажа - с конкретными СП/ГОСТ под каждый раздел проекта.