

О продлении дачной амнистии и необходимости соблюдения строительных и градостроительных норм.

Уважаемые жители и правообладатели участков в СНТ «Полянка»!

В связи с беспокойством садоводов и поступлением вопросов, связанных со сносом домов в деревне Потапово, Бутово г. Москва сообщаем следующее.

Законом N 404-ФЗ от 08.12.2020 продлен до 1 марта 2026 г. упрощенный порядок оформления прав собственности на дома. Поправки распространили действия закона не только на садовые и дачные участки, но и на участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства (в границах населенного пункта). Однако, упрощенный порядок не отменяет необходимость выполнения требований строительных и градостроительных норм и правил.

Будьте внимательны при планировании застройки, соблюдайте несколько несложных правил, чтобы избежать проблем при регистрации построенной недвижимости или ее сноса в последующем.

1. Убедитесь, что планируемое строение будет целиком расположено в пределах границ вашего участка по данным ЕГРН (возьмите кадастровую выписку и пригласите геодезиста для точной отметки ваших границ). Соблюдайте минимальные расстояния от границ участка до постройки.

2. Соблюдайте требования Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и Градостроительного кодекса РФ. Надземных этажей – не более 3-х, высота до конька или верха трубы – не более 15 м, Суммарная площадь всех надземных этажей всех построек на участке – не более 240 кв. м для участка 6 соток (если участок не попадает в зону с особыми условиями использования территории). Площадь определяется в габаритах наружных стен. Указанное в настоящем пункте не применяется к постройкам, возведенным до 28 марта 2017 – даты принятия ПЗЗ.

3. Если ваш участок попадает в зону с особыми условиями использования территории, то лучше согласовать строительство по общему (не упрощенному порядку) – подать уведомление о планируемом строительстве в Комитет государственного строительного надзора (государственная услуга) и получить одобрение. Чтобы узнать, имеются ли на вашем участке зоны с особыми условиями использования территории, можно обратиться в Москомархитектуру за услугой «Подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков». Обе этих услуги доступны в электронном виде. Иначе велика вероятность отказа в регистрации и последующего принудительного сноса или реконструкции.

4. На садовых участках, участках для индивидуального жилищного строительства не допускается возведение домов, предназначенных для раздела на

части (квартиры, таунхаусы). Допускается строительство садового или жилого дома, хозяйственных построек и гаражей.

Помните, что **несмотря на наличие зарегистрированного права собственности на строение, оно может быть признано самовольной постройкой** в соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) в случае, если строение возведено с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, и указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Ответственность за все нарушения при регистрации по упрощенному порядку полностью ложится на правообладателя участка!

Подробности читайте ниже.

Законом N 404-ФЗ от 08.12.2020 продлен до 1 марта 2026 г. упрощенный порядок оформления прав собственности на дома. Поправки распространили действия закона не только на садовые и дачные участки, но и на участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства (в границах населенного пункта).

Порядок оформления регламентируется ч. 12 статьи 70 федерального Закона 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации). Закон допускает до 1 марта 2026 г постановку на кадастровый учет и регистрацию права собственности и на дом, возведенный на садовом участке, на основании только технического плана и декларации, без уведомления о планируемом строительстве и его завершении.

При этом строение должно быть целиком расположено в пределах земельного участка в соответствии с координатами участка в государственном кадастре недвижимости, т.е. в пределах границ не по забору, а по кадастру.

Упрощенный порядок не применяется в случае расположения строения (полностью или частично) в пределах зоны с особыми условиями использования территории (ЗООИТ). В районе СНТ «Полянка» таких зон несколько – Охранная зона ВЛ 500 кВ, санитарная зона водовода Западная водопроводная станция – Бутово, специальная зона объекта «Войсковая часть 28178», береговые, водоохранные и санитарно-защитные зоны. В этом случае при строительстве или реконструкции объекта недвижимости применяется общий порядок уведомления о планируемом строительстве, окончании строительства, предусмотренные статьей 51.1 и частями 16-21 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ). В случае обращения в Росреестр по упрощенному порядку кадастрового учета и

регистрации прав на такие объекты, регистрационные действия могут быть приостановлены на основании п.7 и п.22 ч.1 статьи 26 Закона о регистрации.

Также обращаем ваше внимание, что несмотря на упрощенный порядок регистрации, закон не отменяет требований строительных и санитарных норм, градостроительного кодекса и градостроительных регламентов в случае, если такие регламенты установлены.

Для территории Новой Москвы (т.е. для территории СНТ «Полянка» и соседних СНТ) градостроительные регламенты утверждены постановлением правительства Москвы № 120-ПП от 28.03.2017 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы» (далее – ПЗЗ).

Предельные параметры объектов недвижимости, установленные для территориальной зоны 77.17.1.108 (т.е. на территории СНТ «Полянка») составляют:

- Максимальна высота – 15 м.
- Максимальная плотность застройки – 4000 кв.м /га.
- Процент застройки – не установлен.
- Виды разрешенного использования - 2.1 (индивидуальное жилищное строительство), 2.2 (ведение личного подсобного хозяйства), 13.2 (ведение садоводства).

Таким образом, на участке площадью 6 соток может быть возведен жилой дом не более 3-х надземных этажей, высотой не более 15 м и суммарной площадью надземных этажей не более 240 кв.м в габаритах наружных стен (при условии отсутствия прочих строений). При наличии других строений суммарная площадь в габаритах наружных стен всех наземных этажей всех строений, расположенных на участке, не должна превышать 240 кв. м. Указанные нормы касаются строений, возведенных после принятия ПЗЗ, т.е. после 28 марта 2017.

Несоответствие объекта капитального строительства указанным параметрам может явиться причиной приостановки регистрационных действий в соответствии с п. 22 части 1 статьи 26 Закона о регистрации. Даже в случае, если регистрация права на строение осуществлена регистратором, ответственность за соблюдение указанных норм ПЗЗ полностью лежит на собственнике.

Перечень объектов недвижимости, которые могут быть построены на садовом земельном участке, определяется статьей 3 №217-ФЗ от 29.07.2017 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» (далее – Закон о садоводстве). В соответствии с этим законом на садовом участке могут быть размещены садовый или жилой дом, хозяйственные постройки, гаражи. Хозяйственные постройки – сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки, предназначенные для удовлетворения гражданами

бытовых и иных нужд. На садовом участке и участке под ИЖС не допускается возведение домов, предназначенных для последующего раздела на части (квартиры, таунхаусы). Также не получится разделить уже построенный дом на несколько объектов недвижимости (будет отказано в кадастровом учете и регистрации прав на основании п. 35 ч. 1 статьи 26, ч. 7 статьи 41 Закона о регистрации).

Также упрощенный порядок не отменяет требований строительных норм и правил, в частности СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих, дачных объединений граждан, здания и сооружения» в соответствии с которым минимальное расстояние от жилого строения до проезда – не менее 3-х метров, до улицы – не менее 5 м, от хозяйственных построек до проездов и улиц – не менее 5 м. Минимально расстояние до границы соседнего участка от жилого строения – не менее 3 м, от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м, от других построек – 1м. Минимальные противопожарные расстояния определены в таблице 2 указанного СНиПа.

Таким образом, несмотря на наличие зарегистрированного права собственности на строение, оно может быть признано самовольной постройкой в соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) в случае, если строение возведено на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В соответствии с п.2 ч.4 ст. 222 ГК РФ решения о сносе самовольных построек или ее приведении в соответствие с установленными требованиями не могут быть приняты органами местного самоуправления в отношении самовольных построек, возведенных или созданных на земельных участках, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Поскольку на территории СНТ «Полянка» садовые участки принадлежат на праве собственности гражданам, то принятие решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с нормами может быть принято только судом, а никак не в административном порядке, как в случае с постройками в Потапово, где земельный участок, на котором были возведены самовольные постройки находится в государственной собственности. Однако нарушать

требование ПЗЗ категорически не рекомендуется, т.к. суд все же может принять решение о сносе такой постройки или приведении в соответствие с нормативами.

Также напоминаем, что за въезд грузового автотранспорта на территорию СНТ «Полянка» общим собранием установлена плата, поэтому при проведении строительных работ не забывайте заранее оплачивать сбор за въезд такого транспорта, чтобы предотвратить задержки при допуске транспорта на территорию, а также своевременно оплачивайте взносы.

Будьте внимательны при планировании и реализации застройки на территории СНТ!

Зоны с особыми условиями использования территории в районе СНТ «Полянка», поставленные на кадастровый учет (есть сведения в ЕГРН).

